



INNKALLING 2026

Sørenga 1 sameie

Tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00

Bystua på Sørenga (DNT-lokalene)

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinært årsmøte i Sørenga 1 sameie

Møtet finner sted tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00 - Bystua på Sørenga (DNT-lokalene)

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sørenga 1 sameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 ENDRING AV VEDTEKTSBESTEMMELSE OM KORTTIDSUTLEIE? Vedtektene ledd 3-1 (3) (styrets sak)

5.2 Konkurransetsetting av bredbånd/TV.

5.3 Konkurransetsetting av forsikringsavtalen

5.4 Vedlikehold

5.5 Innføring av automatisert fakturering av energi.

5.6 Fjerning av callinganlegget

5.7 Vedlikehold av garasje

5.8 Kontroll av fordeling av felleskostnader

5.9 Orienteringssaker

5.10 Overflatebehandling av garasjegulv og sykkelgarasje i Sørenga 1 Sameie (Styrets sak)

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styrehonoraret har de siste to årene vært til sammen kr. 300 000 pr. år.

Styret foreslår at dette økes, til kr. 320 000 for styreåret 2026-2027.

Den generelle prisstigningen som vi ser, og et økende omfang av oppgaver som styret følger opp (ikke minst ettersom vi ikke har driftsleder i sameiet) er bakgrunnen for forslaget.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 320 000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 ENDRING AV VEDTEKTSBESTEMMELSE OM KORTTIDSUTLEIE? Vedtektene ledd 3-1 (3) (styrets sak)

Innledning; lovregulering. Det har i tidligere årsmøter vært etterspurt innstramming i adgangen til korttidsleie. Eierseksjonsloven (LOV-2017-06-16-65) som regulerer rettsforholdene til seksjonerte eiendommer, dvs. boligsameier, sier i § 24, siste ledd, «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.» I våre vedtekter er denne grensen lik lovteksten.

Argumenter for og mot endret maksimal-utleie. Vi vet at for noen potensielle kjøpere av leilighet er muligheten for utleie viktig; ikke alle ønsker umiddelbart å flytte inn i ny leilighet, og utleie er en gunstig måte å finansiere kjøp av leilighet, ikke minst for dem som i noen år har leiligheten som sekundærbolig og dermed får høy beskatning. Enkelte kjøpere vil ønske å tilbringe deler av året andre steder, og mulighet for korttidsutleie kan da være avgjørende. Utleiemuligheten kan slik gi økt markedsverdi generelt i vårt område.

Korttidsutleie fører med seg økt trafikk av ukjente i sameiets bygninger, av og til i større grupper. Og vi vet det er erfaringer med at leietakere skaper støy, uro, økt

slitasje og konflikter i bomiljøet, dvs. er sjenerende for nabolaget. Vi har hatt enkelttilfeller av dette; ved minst én anledning så utagerende og truende at politi burde vært tilkalt. Om leieforholdet er korttid (dvs. inntil 30 døgn) eller lengre, er neppe avgjørende for om det blir sjenerende atferd og nabokonflikter. Et korttids leieforhold avsluttes gjennomgående greit etter endt periode, vi vet at dette dessverre ikke alltid er tilfelle ved langtidsutleie (jf. også kravene i Husleieloven, kapittel 9, for oppsigelse av leieforhold). Begrensningen i adgangen til korttidsutleie av leilighet endrer ikke adgangen til eller omfanget av langtidsutleie (dvs. mer enn 30 døgn) i et boligsameie.

Det har de siste årene vært en trend for å redusere korttidsutleie av leiligheter, særlig i byer som er populære turistmål. Dette er både for å redusere gjennomtrekk av leietakere som kommer til byen primært for å feste, og for at flere leiligheter i stedet brukes som mer permanente boliger. Langtids boligforhold bør kunne gi større stabilitet og identifisering med sameiet; man blir en del av fellesskapet og ikke kun kortvarig besøkende. Dette bør kunne redusere risikoen for slitasje, skader og ødeleggelser i fellesområder, som på vår felles takterrassen. Antall leietakere gjennom året kan ha betydning for dette; vi har imidlertid ingen tall som kan fortelle noe om dette. Det avgjørende er atferden til enkeltpersoner, og denne er neppe avhengig av lengden på et leieforhold

Vedtektsendring? Sameiet kan gjennom vedtektsendring sette maksimalt antall døgn pr. år til mellom 60 og 120 (jf. lovteksten ovenfor, og vedtektene våre). Vedtektene sier at styret skal opplyses om alle leieforhold, men vi har ingen oversikt over hvor mange døgn den enkelte leiligheten er utleid, og vi har i dag ingen sanksjoner overfor seksjonseiere som ikke melder fra til styret.

Dersom loven ev. endres slik at rapportering av utleieforhold blir obligatorisk og med sanksjonering overfor dem som ikke rapporterer, vil dette trolig bli til en offentlig instans (f.eks. PBE; Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune), som da kan innhente slike opplysninger fra utleier, og fra formidlerne (f.eks. Air BNB; Booking.com etc.).

Status i dag; vedtektene våre m. v.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE ... pkt. 2-2 Rettslig råderett; (tredje avsnitt): Informasjon om ny leier skal oversendes før start av leieperioden. Denne meldeplikten gjelder ved all utleie, også korttidsutleie. Her skal også varigheten av leieperioden oppgis.

3. BRUKEN AV BOLIGEN, NÆRINGSLOKALET OG FELLESAREALENE. 3-1 Rett til bruk

DAGENS VEDTEKTSBESTEMMELSE: (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styret mener at årsmøtet 2026 bør ta stilling til om dagens begrensning på maksimalt 90 utleiedøgn pr. år som korttidsutleie skal endres i vedtektene våre. En ev. endring krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Styrets mener det er tre mulige konklusjoner (og mulige vedtak av vedtektsendring);

- Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn **60 døgn** årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn **120 døgn** årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30

døgn sammenhengende.

- Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn **90 døgn** årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

De to første punktene (60 døgn og 120 døgn) innebærer vedtektsendringer og krever to tredjedelers flertall. Dersom ingen av disse oppnår slikt flertall, vil dagens bestemmelse om maksimal 90 døgn årlig bli stående.

Det blir i årsmøtet på dette punktet gjort en foreløpig avstemning for å måle stemningen. Den videre behandlingen / voteringen avgjøres når prøvestemningen er gjennomført.

5.2 Konkurransetsetting av bredbånd/TV.

Sak innmeldt av Alf-Erik Vollen

Det skjer mye teknologisk på TV-bredbåndfronten. Stadig flere går over fra lineær TV til strømming. Det er (så vidt jeg vet) lenge siden sameiet konkurranseutsatte leveransen sist og både av økonomiske og tekniske grunner bør dette skje på nytt, senest hvert tredje år/det år eksisterende avtale går ut. (Si opp i tide for å unngå å bli bundet i ytterligere ett år). Dersom sameiet velger bare å ha bredbånd som en kollektiv avtale, vil «fellesutgiften» i sameiet vedrørende TV/bredbåndskommunikasjon kunne mer enn halveres. Det er en demokratisk løsning at hver enkelt seksjonseier selv bestemmer omfanget av og dermed også kostnaden for abonnement på egen TV-pakke. Da betaler ikke naboen for deg, og du betaler heller ikke for kanaler som naboen ser/eller ikke ser på.

Forslag til vedtak: Sameiet innhenter tilbud fra alle relevante leverandører av bredbånd/TV. Det undersøkes spesielt hva en ren bredbåndspakke koster slik at man kan få vurdert om den enkelte seksjonseier selv skal betale for eventuelle TV-pakker.

Styrets innstilling: Sameiets kontrakt med Telenor om bredbånd inkl. T-We utløper i mars 2027; den har en bindingstid på 36 mnd. Styret vil si opp avtalen i mai 2026 – og samtidig invitere aktuelle leverandører til å levere tilbud. Vår oppfatning er at høykapasitet bredbånd, med alle mulighetene dette gir, er det eneste som trengs. En god beskrivelse av hvilke bredbåndsløsninger vi trenger tilbud for, vil være positivt for Eierskapet til fiberkablene som fører inn til bygningene (og inn i seksjonene) – og hva dette har av betydning for ev. ny leverandør - må avklares før tilbud innhentes.

5.3 Konkurransetsetting av forsikringsavtalen

Sak innmeldt av Alf-Erik Vollen

Så vidt jeg vet har ikke forsikringsavtalen vært konkurranseutsatt siden 2012. Det bør derfor gjøres nå for å få en sjekk på om vi har en rimelig riktig pris. Våre krav til forsikring må presiseres slik at vi kan være sikre på at alle som gir oss tilbud, gjør det på like premisser.

Forslag til vedtak: Sameiets forsikringsavtale konkurranseutsettes. Det lages i forkant en beskrivelse av hvilke tjenester/forsikringsomfang sameiet ønsker.

Styrets innstilling: Sameiet har i dag forsikring i Fremtind. Det er en rekke andre

aktører / potensielle leverandører i det norske forsikringsmarkedet. ?? varigheten av dagens avtale ?? Styret vil forberede invitasjon til at flere forsikringsselskap kan levere oss tilbud.

5.4 Vedlikehold

Sak innmeldt av Alf-Erik Vollen

Enhver bygning slites daglig. Sameiet er nå mer enn 14 år, dvs ca. 5 100 dager med slitasje fra bruk, inn- og utflytting etc. Det er nå tydelig at forfall er

på gang, det gjelder slitasjemerker på fellesdører og felles vegger og vinduskarmer. Og det vises på gulvbelegg. Om slitasjen på gulvbelegget skyldes manglende renhold eller at flisene ikke har bedre holdbarhet, vet jeg ikke. Men gulvene gir et slett førsthåndsinntrykk av sameiet. Jeg har ikke tilgang over alt i sameiet. Men særlig inngangspartiet i nr. 85 ser ille ut. Styret må derfor se spesielt på hvordan gulvene kan forbedres. Det bør også lages en «instruks» for alle som flytter og alle som gjør vedlikehold slik at visse forholdsregler mot unødvendig slitasje kan bli sikret. Ved større vedlikehold ser man tydelige spor etter «arbeid under utførelse», men også varige spor av arbeid uten hensyntaken til at fellesarealer også er adkomsten til familiers hjem.

Se tilsendte fotos. Noen fotos som viser forfallet, bør inntas i årsberetningen under denne saken.

Forslag til vedtak: Sameiet iverksetter vedlikehold av ytre flater i fellesarealer.

Styrets innstilling: Enkelte påtrengende utbedringer gjøres nå, bl.a. vanninntrengning flere steder på takterrasser. En overordnet og systematisk tilnærming må på plass; styret tar sikte på å utarbeide en samlet vedlikeholdsplan høsten 2026, og med varighet 3 – 5 år. Fremover bør denne rulleres. En profesjonell aktør (og ikke nødvendigvis utførende) engasjeres til dette.

5.5 Innføring av automatisert fakturering av energi.

Sak innmeldt av Alf-Erik Vollen

Overgangen til automatisert fakturering har ført til en situasjon hvor vi i beste fall ikke vet om det var en besparelse for seksjonseierne. Forklaringene på forbruk slik det fremkommer av fakturaene fra Lyse er ikke sammenlignbare med de vi hadde fra Ista. Det brukes andre uttrykk og forklaringer på de ulike forbruksposter. Saken var oppe på et beboermøte, og vi har ikke fått noen konklusjon på om styret mener å ha kontroll på forbruksmåling og fordelingen av denne. For vårt vedkommende kan vi dokumentere en betydelig økning uten at vårt forbruk rent faktisk har endret seg. Det indikerer en systemfeil.

Forslag til vedtak: Styret må redegjøre for hva som er gjort for å finne ut av om forbruket av energi har økt for den enkelte seksjonseier etter overgangen fra Ista til Lyse energi. Det samme gjelder kostnadene gitt samme forutsetning som under Ista.

Styrets innstilling: Det etterspørres svar på en rekke viktige spørsmål; det vil ta tid å gjøre de kartleggingene som etterspørres – dette har styret ikke kunne prioritere fram til årsmøtet. Vi samarbeider gjerne med Vollen om hvorledes en slik revisjon kan gjøres. Prisstigningen på oppvarmingsvann og særlig på vann og avløp har vært formidabel etter 2022 – og dette treffer alle i Oslo.

5.6 Fjerning av callinganlegget

Sak innmeldt av Alf-Erik Vollen

Et callinganlegg som bringer sikkerhet for beboerne er en kjernefunksjon for et godt

hjem. Det var derfor svært overraskende og meget kritikkverdig at styret bare fjernet anlegget uten å spørre beboerne. Det i seg selv var et ugyldig vedtak. Styret kan ikke bare ta bort en kvalitet vi har kjøpt. Ingen fikk anledning til å komme med motforestillinger før ringefunksjonen ble fjernet. Ja, jeg sliter fortsatt med å forstå at et styre har funnet på at dette er et godt valg.

Det styret har gjort er en «ombygging», dvs en «oppgradering». Men det er ikke sedvanlig vedlikehold. Det betyr at spørsmålet om å etablere noe nytt, krever vedtak i årsmøtet. Se vedtektene pkt 7-8 (2) a.

Styret har ved sin handling tatt bort den eneste sikre funksjonen som besøkende hadde for å nå eier. Dagens løsning forutsetter at alle besøkende har mobiltelefon. Og om de har mobiltelefon, men mangler nett eller har gått tom for strøm, får de ikke tatt kontakt med eier og må gjøre vnderreis. Og har man gått i butikken, men glemt mobiltelefon og nøkler, (det skjer) får man heller ikke kontakt med egen bolig. Har ikke styret tenkt på dette scenarioet? Dagens ordning ignorerer det faktum at man får besøk av barn uten mobiltelefon. Jeg minner også om at eldre mennesker har større problemer med slike nyordninger. Også derfor er fjerningen av ringetastaturet vanskelig å forstå. God beredskap er det ikke.

Det har vært sagt som forklaring på byttet at det hadde oppstått problemer med kablingen til calling anlegget, men dette er ikke dokumentert. Og det firmaet som vi har hatt som leverandør og som har gjort utbedringer på lås og calling var ikke spurt om reparasjoner. Begrunnelsen for å bytte fremstår derfor som udokumentert.

Forslag til vedtak: Sameiet skal reetablere et callinganlegg/porttelefon med utendørs ringeapparat slik vi hadde det fra begynnelsen. Det skal være mulig for blinde å lese informasjonen på tavlen utendørs og det skal være mulig for beboerne å se hvem som ringer på fra mottaksapparat i leiligheten. Også mottaksapparat må derfor reetableres der de eventuelt er fjernet.

Styrets innstilling: LÅSESYSTEM – UNLOC OG ANNET OMKRING LÅSER

Callingsystemet som ble montert da bygget var nytt, var defekt og noe måtte gjøres høsten 2025. Det var brudd i kabler og både bilde og lyd i enkelte leiligheter var i ustand. Det har skjedd mye på denne fronten siden bygget ble nytt, og flere trådløse digitale systemer er på markedet.

Vi ble anbefalt Unloc, et system hvor oppdatering av seksjonseiere er integrert i systemet til USBL. Styret var på befaring hos et annet sameie på Sørenga for å se på løsningen før vi tok beslutningen. Dette er et kostnadseffektivt og fremtidsrettet system med digitale nøkler, hvor alt foregår i apper og ved hjelp av mobil. Med Unloc kan seksjonseiere åpne dører og dele nøkler via mobilen. Unloc brukes i dag av 300 000 nordmenn, og er et ledende system på området.

se også <https://www.unloc.app/>

5.7 Vedlikehold av garasje

Betongen i garasjegulvet utsettes for massiv kloridpåvirkning gjennom bilenes tilførsel av salt snø. Dette tærer på betongen som trenger vedlikehold og som trenger å tilføres et toppbelegg for å holde unna en senere enda større reparasjonskostnad. Salt trekkes også inn i sykkelgarasjen og i andre tilstøtende rom. Dette vises tydelig ved at både dørterskler og karmen rusten.

Dette bør anti rust behandles før man må bytte hele dører. Styret oppfordres til å innhente priser før årsmøtet avholdes.

Forslag til vedtak: Sameiet skal gjennomføre vedlikehold av garasjen, inklusive dører og adkomstområder. Garasjegulvet avrettes og det legges et epoxybelegg (eller lignende) som toppbelegg. De som har parkering i garasjen, betaler en forholdsmessig større del av kostnaden enn den som fordeles over felleskostnadene. Den delen som betales av eierne av P-plassene innhentes som ekstra innbetaling.

Styrets innstilling: Se egen sak som fremmes for årsmøtet – om omfattende utbedringer sommeren 2026.

5.8 Kontroll av fordeling av felleskostnader

Sak innmeldt av Alf-Erik Vollen

Det er mye erfaring som viser at fordelingen av felleskostnader av ulike grunner kan endres gjennom årene. Dette kan skyldes feil ved årlige justeringer, feil ved beregningsmetoder og/eller menneskelige feil. Vi har i vårt sameie til dels avanserte regler om fordelingen av felleskostnadene mellom boligseksjoner og næringsseksjoner. Men også mellom boligseksjonene alene. Se kap. 5 i vedtektene hvor det bl.a. fremgår at:

«Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal i hovedsak skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene, likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 % av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens de øvrige 70 % av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.»

Fordelingen av fellesutgifter er en stiftelsesforutsetning. Den kan ikke endres uten etter «tilslutning», dvs at samtlige eiere samtykker (det er ikke nok med f.eks. 2/3 flertall i et årsmøte). Den test som må gjennomføres er om fordelingen pr i dag fortsatt følger vedtektenes krav. Styret oppfordres til å kontrollere dette og legge frem dokumentasjonen for årsmøtet 2026.

Forslag til vedtak: Styret foretar via forretningsfører en kontroll av at felleskostnader faktisk fordeles i tråd med loven og vedtektenes bestemmelser.

Styrets innstilling: Dette vil kreve en systematisk gjennomgang ved hjelp av et revisjonsfirma. Styret ser det hensiktsmessige i at dette gjøres og at vi slik verifiserer / ev. korrigerer fordelingen av felleskostnadene slik at disse skjer slik vedtektene forutsetter.

5.9 Orienteringssaker

Sak innmeldt av Leif W. Erichsen

Jeg ber styret redegjøre for kostnadsøkning strøm/fjernvarme for fellesarealer i BT1 de siste 3 årene, fra det ble inngå avtale med Lyse Energi.

Kostnaden som fordeles på eierbrøk synes å bli flere ganger høyere etter ny avtale med Lyse ble inngått.

Jeg forventer også at diskusjonen med restaurantene og deres andel av felleskostnader blir redegjort for.

Jeg er usikker på om økningen kun er "sirkulasjonsluft. Oppvarming av ganger og heisene kan ikke ligge på et nivå rundt det vi ser på fakturaene.

Kostnadene for lys og strøm i alle oppganger skulle bli redusert med 80-90% da det ble investert 3-400.000 i nye LED lamper. Er det kontrollert/revidert i etterkant?

Jeg ber også styret fremlegge hvilke alternativer som er mulig for å redusere

felleskostnadene som fordeles. Informasjon om hva som er diskutert i styret av tiltak i perioden vil bli verdsatt om fremlegges.

Det er også av interesse om styret har utredet forslag fra 1-2 år siden om boring av bergvarme, som et alternativ til fjernvarmeløsningen som har en kostnad som ikke er basert på investering som ble gjort. (politisk vedtatt kostnad oppunder spotpris pr kwt)

Jeg ser frem til styrets redegjørelse på årsmøtet som et eget punkt, eller under eventuelt.

Forslag til vedtak: Styre orienterer om sakene.

5.10 Overflatebehandling av garasjegulv og sykkelgarasje i Sørenga 1 Sameie (Styrets sak)

Sørenga 1 Sameie har et garasjeanlegg i ett plan med ubehandlet armert betongdekke under boligene, oppført ca. 2011. Styret har fått gjennomført en tilstandsvurdering av betongen for å kunne planlegge riktig vedlikehold i tide, før eventuelle skader utvikler seg. Undersøkelsen ble i 2024 gjort av Bjørn Lund, i det anerkjente firmaet Ødegård og Lund AS.

Det ble utført stikkprøver i fire lokaliteter i gulvet (to ved riss og to uten riss) samt i to søyler. Undersøkelsene viser:

- Ingen synlige skader som følge av armeringskorrosjon.
- Lav karbonatiseringsdybde i forhold til armeringens overdekning.
- Høyt kloridinnhold (salter fra veisalt) i øvre sjikt av gulvet, særlig i områder med riss.
- Generelt god armeringsoverdekning, men med enkelte lokale avvik hvor overdekningen er for lav.
- Høyt kloridinnhold og lav overdekning i bunnen av søyler.

Ødegård og Lund AS vurderer at det bør iverksettes tiltak i nær fremtid. I områder med riss og lav overdekning er armeringen omgitt av betong med høyt kloridinnhold. Over tid kan dette føre til korrosjon. Teknisk sett finnes det to hovedtiltak for å hindre fremtidig armeringskorrosjon:

1.Fjerning av kloridholdig betong rundt armeringen

2.Etablering av katodisk beskyttelse

Begge disse tiltakene er omfattende og kostbare. Når armering først begynner å korrodere, kan reparasjonene bli omfattende og svært kostbare.

Som et kost-nytte-vurdert alternativ anbefales det å hindre videre kloridtilførsel ved å etablere en vanntett overflatebehandling på garasjedekket. Dette vil redusere risikoen for fremtidig skadeutvikling og forlenge konstruksjonens levetid.

Styret har derfor innhentet tilbud på etablering av fleksibelt polyuretanbelegg på garasjedekket fra to leverandører. Dette inkluderer sykkelgarasjen som er på samme plan som garasjen på plan U. Basert på pris, kvalitet og leveringstid anbefaler styret tilbudet fra Oslo Epoxybelegg AS. Tilbudet lyder på kr 941 000 inkl. mva. Styret har i tillegg hatt dialog med ett av firmaets tidligere prosjekter, Ringnes Park Øst, og styret er trygg på at Oslo Epoxybelegg AS kan innfri kravene til dette arbeidet. Det andre

tilbudet er fra Morten Skancke AS hvor eksakt eller estimert pris ikke kom godt nok frem. I tilbudet inngår korrigerende av garasjegulvet slik at vann vil renne mot kjørefelt og nederst i innkjøringsrampen. Det inngår også reparasjon m.v. i alle de berørte dørene der det nå er utførelser og rustskader.

Det er foreslått å benytte fleksibelt polyuretan fremfor epoxy. Polyuretan er et elastisk materiale som bedre tåler bevegelser i betongen. Parkeringsdekker utvider og trekker seg sammen ved temperaturendringer og påvirkes av vibrasjoner fra kjøretøy. Epoxy er hardere og mer stivt, og kan lettere sprekke ved slike bevegelser. Polyuretan følger underlagets bevegelser, gir god vanntetting, tåler kulde og saltsprut bedre, og har generelt lengre levetid under norske forhold i parkeringskjellere.

Bruk av fleksibelt polyuretanbelegg er vanlig praksis i parkeringsanlegg.

Styret vurderer tiltaket som et forebyggende vedlikehold som vil bidra til å:

- redusere risiko for fremtidig armeringskorrosjon
- forlenge levetiden på garasjekonstruksjonen
- unngå mer omfattende og kostbare reparasjoner senere
- utbedring av gulvet i sykkelgarasjen samtidig med de øvrige arbeidene
- sikre verdiene i sameiet
- mindre støv i garasjen
- lysere rom

Parkering mens arbeid pågår

Biler og sykler må flyttes mens arbeidet med garasjegulvet pågår. Dette vil være på ubestemt tid og styret vil informere beboere når tidspunktet for flytting nærmer seg. Planen er per i dag at dette arbeidet vil bli utført i fellesferien.

Finansiering

Siden garasjen ble tatt i bruk har alle med parkeringsplass betalt månedlig for fremtidig vedlikehold m.v., det vil si innbetalt felleskostnader for garasje. Dette beløpet vil omtrentlig dekke kostnadene til utbedring av garasjeanlegg, jf. tilbudet.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at årsmøtet fatter følgende vedtak:

Årsmøtet godkjenner etablering av fleksibelt polyuretanbelegg på garasjedekket i henhold til innhentet tilbud, med en kostnadsramme på kr 941 000 inkl. mva.

Utbedringene finansieres gjennom bruk av de avsatte garasjevedlikeholdsmidlene

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Magne Eggen, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Liv Anette Luane, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Monica Dahlsrud Gran, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jørn Yngve Eriksen, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ole Kristian Næsheim, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Kai Norman Grønseth, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 1 år

Varamedlem, Vegard Rødås, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 1 år

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

6.1 Valg av medlemmer til styret

Monica Dahlsrud Gran og Ole Kristian Næsheim stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Monica Dahlsrud Gran og Ole Kristian Næsheim velges for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Kai Norman Grønseth og Vegard Rødås stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Kai Norman Grønseth og Vegard Rødås velges for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Kjell Richard Andersen, Laila Torunn Gaupset og Johannes Larsson stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Kjell Richard Andersen, Laila Torunn Gaupset og Johannes Larsson velges for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 660 871	1 985 397
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	242 408	-291 254
Endringer i andre langsiktige poster	-32 672	-33 272
B. Endring arbeidskapital	209 736	-324 526
C. Arbeidskapital	1 870 607	1 660 871
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 381 454	3 122 645
Kortsiktig gjeld	-510 847	-1 461 774
C Arbeidskapital	1 870 607	1 660 871

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sørenga 1 sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 513 489	4 530 843	4 471 805	4 720 197
Leie forretningslokaler	1	115 424	150 555	115 500	120 120
Sum leieinntekt		4 628 913	4 681 398	4 587 305	4 840 317
Andre inntekter					
Tilskudd	2	27 273	0	0	0
Diverse inntekt	4	72 081	800	65 000	67 000
Sum annen inntekt		99 354	800	65 000	67 000
Sum inntekt		4 728 267	4 682 198	4 652 305	4 907 317
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	42 300	40 890	43 400	42 300
Styrehonorar	5	300 000	290 000	300 000	300 000
Driftskostnad					
Energikostnad		283 337	319 143	300 000	320 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	1 041 290	1 008 471	946 806	1 020 500
Kommunale avgifter/renovasjon		318 289	306 718	321 000	310 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	13 990	69 565	15 000	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	140 047	221 988	15 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold	9	821 945	1 415 064	1 825 000	1 095 000
Revisjonshonorar		11 691	10 643	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar		180 294	189 383	189 384	198 000
Andre honorar	10	79 549	80 586	24 000	14 000
Kontorkostnad		9 204	10 819	9 500	10 000
TV/bredbånd		618 328	529 079	565 000	677 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		12 902	11 790	12 000	10 000
Kontingenter og gaver		2 000	2 515	3 000	2 000
Forsikringer		664 003	558 096	570 000	739 530
Andre kostnader	11	24 013	27 443	23 600	18 000
Sum kostnad		4 563 183	5 092 193	5 173 690	4 790 330
Driftsresultat		165 084	-409 995	-521 385	116 987
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		80 364	115 812	20 000	0
Andel av renteinntekt i sameie	3	2 825	3 250	0	0
Rentekostnad		5 864	320	0	0
Netto finansposter		-77 324	-118 741	-20 000	0
Årsresultat		242 408	-291 254	-501 385	116 987
Overført sameiekapital		242 408	-291 254	0	0
SUM OVERFØRINGER		242 408	-291 254	0	0

Balanse 2025 Sørenga 1 sameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	3	87 607	54 935
Sum anleggsmidler		87 607	54 935
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		9 806	5 711
Kundefordringer		12 377	79 539
Andre kortsiktige fordringer		10 439	477 377
Forskuddsbetalte kostnader		112 151	96 702
Innestående konsernkonto og bank		2 236 681	2 463 317
Sum omløpsmidler		2 381 454	3 122 645
SUM EIENDELER		2 469 062	3 177 580

Balanse 2025 Sørenga 1 sameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 958 215	1 715 806
Sum opptjent egenkapital		1 958 215	1 715 806
Sum egenkapital	12	1 958 215	1 715 806
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 590	18 597
Leverandørgjeld		266 844	629 661
Skyldig off. myndigheter		118 450	0
A konto til avregning		0	78 630
Annen kortsiktig gjeld		111 963	734 885
Sum kortsiktig gjeld		510 847	1 461 774
Sum gjeld		510 847	1 461 774
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 469 062	3 177 580

Sted: _____

Dato: _____

Bjørn Magne Eggen
Styreleder

Ole Kristian Næsheim
Styremedlem

Jørn Yngve Eriksen
Styremedlem

Liv Anette Luane
Styremedlem

Monica Dahlsrud Gran
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 115 bolig- og 2 næringsseksjoner.

Sameiet er oppført på gnr. 234 og bnr. 104 i Oslo kommune. Tomteareal er 3 471 kvm.

Sameiet er forsikret i Fremtind med polisenummer 2213214.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 291 824	4 291 824
3609 Drift parkering	93 264	93 264
3618 Strøm el-bil/kloakkpumper/antenne	121 901	145 755
3690 Leie kajakkplass	6 500	0
3605 Felleskostnader næring	115 424	150 555
Sum	4 628 913	4 681 398

Note 2 - Tilskudd

Sameiet avsatte for tilskudd fra det offentlige i 2024. Utbetaling for klimatilskudd kom fra Enova og Oslo Kommune i 2025.

Note 3 - Andeler i driftssameie

Sameiet har andel i Sørenga Driftssameie.

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	1 000	800
3990 Andre driftsinntekter	6 663	0
3999 Andre inntekter	64 418	0
Sum	72 081	800

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	70 500	12 690
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	-28 200	28 200
5330 Styrehonorar	500 000	90 000
5332 Avsetning styrehonorar	-200 000	200 000
Sum	342 300	330 890

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	199 959	217 735
6341 Brannalarm	4 932	4 704
6360 Annet renhold	191 162	182 250
6361 Fast renhold	363 852	356 409
6364 Matteleie	14 000	5 250
6391 Snømaking/strøing/feing	38 443	32 150
6392 Containerleie/avfallshåndtering	68 770	58 832
6393 Blomster/gressklipping	48 505	4 279
6398 Felleskostnader driftssameie	111 666	146 862
Sum	1 041 290	1 008 471

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	0	53 080
6420 Lisens Bevar HMS/Make newsmail	13 990	16 485
Sum	13 990	69 565

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6530 Kostnader kajakkrom	0	8 910
6540 Inventar og treningsutstyr	0	190 776
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	4 391
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	139 800	8 644
6552 Driftsmateriell	248	9 267
Sum	140 047	221 988

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	7 188	0
6602 Vedlikehold VVS	215 609	518 112
6603 Vedlikehold elektro	68 412	11 500
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	14 125	37 198
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	112 132
6610 Tilleggstjenester vaktmester	1 021	4 156
6611 Vedlikehold heiser	206 876	197 281
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/fellesområder	49 029	156 200
6617 Vedlikehold brannvernustyr	107 776	92 983
6621 Vedlikehold tekniske anlegg/ventilasjon	135 523	267 298
6643 Glassarbeid/Vindu	0	7 600
6648 Vedlikehold dører og porter	16 387	10 604
Sum	821 945	1 415 064

Note 10 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 750	3 243
6730 Teknisk honorar	66 799	77 344
Sum	79 549	80 586

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	586	736
7719 Møter, div. styret	16 402	19 555
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 243	2 171
7770 Betalingskostnader	1 630	1 103
7772 Omkostninger inkasso	0	840
7773 Omkostninger innkreving	3 145	3 079
7795 Tap på fordringer/avregninger	7	-40
Sum	24 013	27 443

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 715 806	242 409	1 958 215
Sum opptjent egenkapital	1 715 806	242 409	1 958 215
Sum egenkapital	1 715 806	242 409	1 958 215

Resultat og balanse med noter for Sørenga 1 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sørenga 1 sameie

Styreleder	Bjørn Magne Eggen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Jørn Yngve Eriksen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Liv Anette Luane (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Ole Kristian Næsheim (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Monica Dahlsrud Gran (sign.)	26.03.2026

Til årsmøtet i Sørenga 1 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sørenga 1 Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Hamar
Arendal	Kristiansand
Bergen	Stavanger
Drammen	Trondheim
Elverum	

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.18.xxx.xxx

2026-03-27 13:48:53 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Sørenga 1 sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn Magne Eggen
Styremedlem, Liv Anette Luane
Styremedlem, Monica Dahlsrud Gran
Styremedlem, Jørn Yngve Eriksen
Styremedlem, Ole Kristian Næsheim
Varamedlem, Kai Norman Grønseth
Varamedlem, Vegard Rødås

Styret i Sørenga 1 sameie består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art - og noen faktaopplysninger

Sørenga 1 sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sørenga 1 sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 997832744

Sørenga 1 sameie består av 115 boliger og 2 næringslokaler, til sammen 117 seksjoner. Det samlede gulvarealet i sameiet er 9896 m². Næringsseksjonene er til sammen 912 m²; dette utgjør 9,2 prosent av totalarealet i sameiet.

Vedtektene våre definerer bl.a. stemmerett i årsmøtet slik; ledd 7-7:

«(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjon gjelder følgende regel: Seksjon 1 har 10 stemmer, og seksjon 2 har 5 stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.»

Næringsseksjon 1 er restauranten Castello; næringsseksjon 2 er restauranten Seaport.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sørenga 1 sameie er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenr 2213214. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sørenga 1 sameie har et system som i noen grad tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Hos oss er dette mest aktuelt hva gjelder;

- Brann - merking - rømningsveier – slukkeutstyr - røyk-utlufting
- Sikkerhet - brannfarlig materiale - sklisikring - lekeapparater og trapper – rømningsveier - adkomst med rullestol, ev. bære
- Miljø - renovasjon / kassasjon - hvilket miljø-avtrykk setter vi
- Helse – dette er mindre aktuelt ettersom vi ikke har egne ansatte
- Dokumentasjon - av våre HMS-runder, samt servicerapporter

Sørenga 1 sameie tilfredsstillende dermed ikke fullt ut myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet, men vi har heller ingen ansatte.

Sameiet kjøper en lang rekke tjenester, både faste (som forretningsførsel, regnskap, vaktmester og renhold) og mer sporadiske (som rørlegger og elektriker), fra leverandører som er forpliktet av samme lovverk/forskrift for egne ansatte, også når disse utfører oppdrag for oss. Disse firmaene har egne rutiner for intern dokumentasjon bl.a. av HMS-arbeidet, inkl. avviks- og skadeoppfølging for egne ansatte og for de oppdragene som de utfører for vårt sameie.

Test av **brannvarsling**: Schneider.

Rømningsveier og orden i alle oppganger og korridorer: Vurderes i HMS-runde hver uke.

HMS-runde: Styremedlemmene gjennomfører (på omgang) ukentlig runder i hele bygget. Ev. funn og behov for korrigeringer blir dokumentert; dette omfatter blant annet feilmeldinger i anlegg, hensatte gjenstander med varsel til eierne av disse og eventuelt til vaktmester. Rundene dokumenteres med en kort HMS-rapport supplert med bilder – dette lagres som HMS-melding i Styreportalen (styrets sider hos Usbl).

Test og vedlikehold av **røyk-luker**: Gjennomføres årlig (Schneider) og dokumenteres.

Heiskontroll: Sist utført av Kiwa i mars 2026, dokumentasjon (i tillegg til klistrelapper i heisene), rapporter er mottatt og sendes vaktmester og firma. Service, vedlikehold, utskiftninger etc. dokumenteres av servicefirma (Otis).

Vann- og varmeanlegg: EOS-RØR. Omfattende utbedringer ble gjort i 2023, 2024 og 2025. Ingen særlige tiltak er planlagt gjennomført i 2026

Sprinkler-anlegg: Schneider

Ventilasjon: Bjerke Ventilasjon (ny servicepartner 2026).

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025: De faste, ukentlige HMS-rundene identifiserer forhold som bør rettes opp - dette meldes til utførende (som vaktmester), eller til aktuelle servicefirma; vaktmester fungerer som kontaktpunkt m.v.

Det er ikke gjennomført brann- eller evakueringsøvelse i 2025.

Lekeplassen i atriets er sikret med nett som spennes over sandkassen for å hindre at katter får tilgang. Dette enkelttiltaket er viktig for å forhindre sykdommen *toxoplasmosis*; denne spres særlig gjennom avføring fra katter.

Vaktmester-identifiserte HMS-forhold: Dette registreres av vaktmesterfirmaene (Usbl Boserice for alt utenom næring); for næring: AKTO Eiendomsforvaltning) i sine systemer.

Innbruddsikring: Sikring og alarmopplegg i den enkelte leilighet er seksjonseiers ansvar. Sameiet ved styret fikk i 2023 etablert forsterket fysisk sikring med sperrelist i metall på alle dører inn til bygningene, og i alle dørene inn til bodområdene. Vi har flere ganger sett spor etter forsøk på innbrudd, men vi mener at vi det siste året ikke har hatt innbrudd. Fra sykkelgarasjen ved atriets har det tidligere vært flere sykkeltyverier. Dette må sykkelleier selv melde til politiet. Styret kan gjennomgå kameraopptak og hente ut bilder som kan følge ved anmeldelse.

Alle opptak og lagrede bilder slettes automatisk etter sju døgn, i henhold til lovkrav.

Styrets arbeid

Styrets arbeid:

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og vi har derfor laget en forenklet årsmelding.

Årsmøtet 2025 ble avholdt som fysisk møte 28. april 2025. Det deltok 27 stemmeberettigede, samt fire med fullmakt, til sammen 31 stemmer. På agendaen stod orientering fra styret samt de ordinære, formelle sakene: konstituering, godkjenning av årsregnskap 2023, godtgjørelse til styret, vedtektsendring, og valg; jf. også årsmøteprotokollen.

Se for øvrig vedtektene våre på hjemmesidene sorenga1.no.

I 2025 inviterte vi som i årene før og nok en gang i godt samarbeid med grøntgruppa, til felles samling i atriet 4. juni. Mer enn 20 personer deltok. Vi tar sikte på å gjenta samling i atriet også i juni 2026.

Styret har i perioden etter årsmøtet 28. april 2025 og frem til 28. april 2026 hatt totalt tolv formelle styremøter. Elleve av disse har vært fysiske møter.

Mellom styremøtene har styret hatt kortere videomøter, omfattende skriftlig korrespondanse på e-post, og mye oppfølging av våre samarbeidspartnere og tjenesteleverandører, for å kunne drifte og ivareta sameiets interesser på best mulig måte. Vi bruker også mye tid på kommunikasjon og informasjon med og til seksjonseiere og leietakere.

Som tidligere år har det vært høy aktivitet og en betydelig arbeidsmengde for styret. Omfanget av dette er markert økende. At sameiet nå har blitt fjorten år, merkes på behovet for vedlikehold og utbedringer. Se nærmere omtale nedenfor, under økonomi.

Styret har også en mer langsiktig vedlikeholdsplan for sameiet – for å opprettholde og utvikle de trivelige omgivelsene våre, ta vare på de verdiene som vi forvalter, og for fortsatt å ha løsninger som er hensiktsmessige og velfungerende for alle som bor i og besøker sameiet vårt. Denne vil bli oppdatert H-2026.

Nettsider og nyhetsbrev: Styret prøver å holde hele sameiet (seksjonseierne og leietakerne) så godt informert som mulig. Det finnes mye informasjon på våre hjemmesider sorenga1.no. Det viktigste av aktuell informasjon sender vi fortrinnsvis ut jevnlig som nyhetsbrev til seksjonseiere og leietakere.

Siden årsmøtet 2025 har styret sendt ut til sammen 27 nyhetsbrev. Det er svært viktig at alle som bor i sameiet (eier så vel som leier) registrerer seg for å motta disse nyhetsbrevene. Registrering for nyhetsbrev skjer via skjema på hjemmesiden vår på sorenga1.no. I tillegg til nyhetsbrevene har styret sendt ut flere SMS-varsler, dette er særlig aktuelt ved service og reparasjoner på heisene.

Sørenga 1 sameie har en felles Facebook-gruppe, for informasjon, oppslag og ulike henvendelser som primært er aktuelt for vårt sameie. Denne Facebook-gruppen er ingen formell informasjonskanal for styret eller sameiet, men den brukes internt i sameiet til gjensidige oppdateringer. Facebook-siden brukes ikke minst for å låne parkeringsplass.

Sameiets formelle informasjonskanaler til seksjonseierne og dem som bor i sameiet vårt, er nyhetsbrevene og årsmeldingen.

Arbeidsmetodikk: Styret har en lang rekke ulike oppgaver å ivareta, også fordi sameiet ikke har noen driftsleder ansatt. Oppgavene ivaretas og følges opp i fritiden til det enkelte styremedlem. Arbeidsoppgavene er fordelt mellom styremedlemmene, for å sikre at nødvendige oppgaver til enhver tid er dekket, og slik at vi samlet ivaretar oppgavene.

Det har også i denne styreperioden vært omfattende korrespondanse, hovedsakelig som e-post. Dette er først og fremst kontakt med seksjonseierne og ordinær forvaltning. Vi har også hatt flere saker knyttet til reklamasjoner og utbedringer, samt kontakt med vaktmestrene om drift og vedlikehold av byggene. Det har dessuten vært mye kontakt med flere firma som leverer tjenester til oss (vaktmester, snekker, rørlegger og forsikring); det siste året har dette spesielt vært opp mot vann- og varmeregnskapet.

Brannalarm, sprinkleranlegg og kommunikasjon: Det har ikke vært noen hendelser knyttet til dette i 2025. Regelmessig ettersyn og service er påkrevd for å sikre at alle elementer er i orden og vil fungere i en akutsituasjon. Derfor har vi serviceavtaler knyttet til dette.

Sikkerhet mot innbrudd? VÆR OBSERVANT ! Fortsatt er årvåkenhet fra alle som bor og ferdes i sameiet viktig; du er det første leddet i sikkerhetskjeden. Ikke slipp inn noen du ikke kjenner, og ikke la noen du ikke kjenner smette inn døra bak deg. Meld fra til styret om du har sett noe vi bør følge nærmere opp. Bildene fra overvåkningskameraene våre lagres kun i sju døgn, deretter slettes de automatisk. Et tidlig varsel og kontakt med styret kan være avgjørende for å hente fram bilder som kan oppklare tyverier og innbrudd. Husk, tidlig oppklaring er også forebyggende.

Heisene: Etter fjorten år er det tydelige slitasjetegn i alle heisene. Derfor er det også foretatt en rekke planlagte utbedringer og reparasjoner. Dette har vært på belter, signalsystem, bytte av dørmotorer, og av sensorer. Ytterligere utskifting av deler gjøres våren 2026. Styremedlemmene har fått opplæring i hvordan man kan restarte en heis som har stanset – noe som fører til rask reaksjon, korte stopp, og sparte utgifter.

Vi inviterte høsten 2025 fire firma til å konkurrere om heisservice-avtale med vårt sameie. Resultatet ble fortsatt Otis for heisservice – og med klart lavere pris enn i 2025.

Låsesystem - Unloc og annet omkring låser:

Callingsystemet som ble montert da bygget var nytt, var defekt og noe måtte gjøres høsten 2025. Det var brudd i kabler, og både bilde og lyd var i ustand i enkelte leiligheter. Det har skjedd mye på denne fronten siden bygget var nytt, og flere trådløse digitale systemer er nå på markedet.

Vi ble anbefalt Unloc, et system hvor oppdatering av seksjonseiere er integrert i systemet til USBL. Styret var på befaring hos et annet sameie på Sørenga for å se på løsningen før vi tok beslutningen. Dette er et kostnadseffektivt og fremtidsrettet system med digitale nøkler, hvor alt foregår i apper og ved hjelp av mobil. Med Unloc kan seksjonseiere åpne dører og dele nøkler via mobilen. Unloc brukes i dag av 300 000 nordmenn, og er et ledende system på området.

<https://www.unloc.app/>

OM SAMARBEIDET PÅ SØRENGA

Sørenga Driftsameie: Alle de syv sameiene som ble etablert av Sørenga Utvikling KS, det vil si hele området sør for kanalen, har sammen ansvar for fellesarealene på Sørenga. Disse fellesarealene (gårds- og bruksnummer 234/113) er Sentralparken og tverrslagene, og de ivaretas av vårt felles Sørenga Driftsameie (organisasjonsnummer 921 830 769), jf. også våre vedtekter § 10.

Sørenga Driftsameie overtok i mai 2022 ansvaret for fellesområdene. Styret består av én representant fra hvert av de syv sameiene. Monica D. Gran representerer Sørenga 1 sameie; hun er valgt styreleder for det felles driftsameiet.

Vi har i 2025 hatt en kostnad på (oppdater) 146 862 kroner til Sørenga Driftsameie. I budsjettet for 2026 har vi satt av (oppdater) 170 000 kroner.

Sørenga Driftsameie har også kontrakt med Oslo kommune vedrørende vedlikehold av

områdene som barnehagene disponerer.

Oslo kommune har ansvaret for og drifter hovedveien (Sørengkaia) inn i området frem til snuplassen, samt Havnepromenaden og badeanlegget med park sør for snuplassen. Oslo kommune ferdigstilte i 2023 et sanitæranlegg for besøkende, og da særlig til Sørenga sjøbad, i Sørenga 5 sameie.

Etter at de fysiske arbeidene på skoletomta startet i 2025, er atkomsten pr. bil til Sørenga blitt lysregulert; dette må fortsette til byggegjerdet er fjernet, da blir det igjen er full veibredde og fortau på begge sider. Det er ennå ikke avklart hva skolen skal hete; de to mest aktuelle navnene er Bjørvika skole og Sørenga skole.

Når byggarbeidene nord for skoletomta (dvs. nord for «Kongsbakkeallmenningen») er fullført, blir både Havnepromenaden og Rostockgata åpnet for fotgjengere og syklist. Hvordan trafikkmønsteret da blir for biler og busser vet vi ennå ikke.

Sørenga samarbeidsforum: Det andre samarbeidsorganet, Sørenga samarbeidsforum, ble etablert for å sette søkelys på og fremme samspillet med øvrige aktører om saker som er viktige for alle sameiene på Sørenga, som vakthold, sanitærfasiliteter, flytting av ferge-terminaler og miljø. Dette forumet omfatter hele Sørenga, så her er også Sørengstranda sameie med.

Samarbeidsforumet har etablert relasjoner til politikere og politiske organer i bydelsutvalget for Gamle Oslo og i Oslo bystyre, til politiet, bymiljøetaten og kommersielle aktører på Sørenga.

Samarbeid og kontakt med næringsseksjonene i sameiet: Det er gledelig å se at det er stabilt godt besøk i begge restaurantene i vårt sameie (Seaport og Castello), også i de utvidede helårsarealene (pergola-løsninger). For oss i sameiet er stabiliteten positivt, det gjør samarbeidet enklere og terskelen lavere for å ta opp problemer, som røyking i trappa opp mot vårt atrium. Dessverre kastes det av og til små og større gjenstander fra balkonger og ned på pergolaene – en liten sigarettneip kan svi hull i en pergola. Utbedring koster fort mange tusen kroner. En slik skade er hærverk, og styrets holdning er at om dette skjer, bør restauranten anmelde skadeverket til politiet.

Økonomi: Sameiet vårt har nå fylt fjorten år. De første innbyggerne flyttet inn i november 2011. Våren 2012 var alle leilighetene overlevert kjøperne. Etter så mange år begynner det definitivt å bli tid for mer omfattende vedlikehold og utskiftninger. Dette forutsetter økonomi til å gjennomføre tiltakene, detaljert planlegging og oppfølging av arbeidet. Styret jobber derfor med en overordnet vedlikeholdsplan for de neste fem årene.

Varmeanlegget: Dette anlegget sirkulerer varmt vann til oppvarming av baderomsgulv og radiatorer i alle leilighetene, og det varmes opp via fjernvarme fra Hafslund Celsio. Vi mottar strømstøtte (Norgespris) til dette slik vi mottar til elektrisitet i fellesområdene og i leilighetene.

De siste årene har vi gjort nødvendige oppgraderinger på anlegget, og vi jobber kontinuerlig med utbedring og vedlikehold med eksperthjelp.

Avlesning av forbruk av vann og varme: Vi har målere i alle 115 leilighetene, for avlesning av vann- og varmeforbruk. Det er tre målere i hver leilighet (kaldt forbruksvann, varmt forbruksvann, varmt vann til oppvarming, dvs. gulvvarme og radiatorer, samt av ventilasjonsvarme til restaurantene). De opprinnelige målerne (fra Ista) ble i 2023 erstattet av målere fra Lyse (Brunata). Målerne kommuniserer trådløst med Lyse Energiservice og rapporterer daglige forbrukstall. Dette danner grunnlaget for den månedlige faktureringen. Dataene lagres også i målerne. Dette vil være backup i tilfelle feil i kommunikasjon.

I de to næringsseksjonene (restaurantene), ble det også byttet målere i 2023, men her oppdaget vi i 2024 at det ikke var byttet målere på ventilasjonsluft-oppvarmingen. Disse målerne (oppvarming av ventilasjonsluft) kom først på plass i 2025 (hhv. januar og september). Sameiestyret har jobbet sammen med eier av næringsseksjonene (Carucel Eiendom) for å sammenstille og rekonstruere det historiske tallgrunnlaget for å estimere

forbruket for oppvarming av ventilasjonsluft i næringsseksjonene for årene 2023 – 2025.

Styret erkjenner at overgangen fra Ista til Lyse Energiservice tok alt for lang tid – det er først nå i 2026 vi kan fullføre avregningen for årene 2023 – 2025.

Hele tiden fra 2023 har det vært tett oppfølging av Lyse (mye av tiden ukentlig) fra styret. Den 15. oktober 2024 hadde vi sammen med Lyse et informasjonsmøte for seksjonseierne, med rundt 30 deltakere.

Daglig rapportering fra målerne fungerer nå og overvåkes systematisk. Alle seksjonseierne kan følge eget forbruk fra dag til dag, gjennom nettløsningene. Vi minner om at en viktig grunn til å bytte selskap for fakturering for vann og varme, var ambisjonen om en løsning hvor den enkelte kan følge med på eget forbruk og også se den direkte effekten av egne tiltak (som å stenge av oppvarming ved fravær). Fakturaene fra Lyse blitt oppdatert og forbedret; styret mener disse fortsatt kan bli enda bedre og lettere å forstå, noe vi utfordrer Lyse på.

Status og utfordringer per april 2026: Det har vært en betydelig økning i kostnadene for oppvarming, det vil si fjernvarme som leveres fra Hafslund Celsio. Prisene økte ca. 30 prosent fra 2023 til 2025 og har økt ytterligere i 2026. De er fortsatt høye, selv om vi har Norgespris på fjernvarme, slik vi har for strøm. Kostnadene for vann og avløp (Oslo kommune) økte med ca. 50 prosent fra 2023 til 2025 – primært som følge av kostnadene med å etablere supplerende drikkevannleveranse til Oslo. Dette er kostnader som bystyret har vedtatt skal dekkes gjennom betalingen for vann og avløp. Vi venter ingen reduksjon i de någjeldende prisene for vann, avløp og varme de nærmeste årene.

Fakturaene fra Lyse kom i perioder med ujevne mellomrom, dette var primært en følge av variasjon i når fjernvarmeleverandøren (Hafslund Celsio) fakturerer forbruket forrige måned. Teksten i disse er fortsatt ikke klargjørende og dermed ikke tilfredsstillende. Styret er i dialog med Lyse for å gjøre fakturaene mer forståelige.

Bilgarasjen – og vann som blir stående: Se egen årsmøtesak om utbedring av gulvet. Alle som går gjennom garasjen, vet at det her ikke er noen avrenning av vann. Alt vann som kommer inn i garasjen, må enten fraktes ut eller fordampe. Dette er et gjentakende problem – særlig forbi det ikke er noen avrenning fra garasjen. Særlig ved store snøfall blir garasjen som et vannbasseng, hvor nysmeltet snø kan gjøre vadestøvler aktuelt. Og ettersom gulvet i garasjen ikke er helt plant, blir vanndybden variabel, til dels med betydelig sjenanse for noen av brukerne. Det er også kommet saltavleiringer på flere av dørstokkene og på deler av veggene i garasjen.

Hva kan gjøres? Og hva gjør vi? Avrenning er ikke tillatt ut i fjorden – smeltevannet inneholder alt for mye salt og annet som ikke skal ut i en døende Oslofjord. Vannet kan samles opp og fjernes, og det dette gjør vi flere ganger hvert år. Vaktmester suger vann opp i en stor tank. Innholdet må kjøres til et sted godkjent for å tømme ut smeltevann. Det ser ut til at dette må gjøres oftere fremover.

Planering av garasjen for bedre å «dele» på gledene, og med et belegg som er enkelt å holde rent? Det er mulig å få dette til, men det vil koste mye – og alle bilene må være ute av garasjen mens dette arbeidet gjennomføres, anslagsvis tre til fire uker. Og det blir ikke mindre vann av dette, det blir bare jevnere fordelt, og lettere å samle for frakt ut.

Forebygging? Vi kan ikke unngå snøfall – og heller ikke nekte folk å bruke bil ved snøfall. Men, vi kan be alle om å børste av snø som er på bilen, ved hjulene og under bilen før vi kjører inn i garasjen. Styret har omtalt dette en rekke ganger i nyhetsbrev, og budskapet er fortsatt er høyaktuelt. Har du snø på eller under bilen? Fjern snøen før du kjører inn i garasjen.

Når vannet blir stående i garasjen, påvirker det over tid underlaget, men også vegger og dørkarmer. Styret har vurdert å oppgradere gulvet og nederste del av veggene, med et bestandig, to-komponent materiale som vil holde lenge. For å kunne gjøre dette har vi forsikret oss om at det ikke er rustskader på armeringsjern i betongsalen. Det er mulig at vi også bør iverksette forebygging av rustskader. Deretter kan underlaget jevnnes ut, med fall

fra veggene mot kjøresonene, gulvet prepareres og påføres polyureteran. Overgangene til vegger, dører og dørkarmer (begge sider) og søyler utbedres samtidig. Dette vil koste, og det er utbedringer som vil ta tid. Men det må gjøres om vi skal stoppe den gradvise nedbrytningen som vi har nå.

En så stor og omfattende utbedring må det planlegges og forberedes godt. Planen må kvalitetssikres, og vi må ha et sikkert kostnadsoverslag før vi iverksetter dette. Styret planlegger for at dette kan gjennomføres i 2026. Garasjen bør være helt tom mens dette pågår, dvs. at vi ikke kan ha gjennomgang i garasjen, og sykkelgarasjen vi være stengt.

Også etter en slik utbedring vil vask av garasjen og oppsamling og fjerning av smeltevann bli nødvendig flere ganger hvert år. Men rengjøringen vil skje raskere, og vannet vil særlig ligge i bunnen av nedkjøringsrampa (det laste området i garasjen, etter utbedringene).

Kommende vedlikeholdsprosjekter, 2026 - 2029:

Styret ser for seg følgende vedlikeholdsprosjekter i år og årene som kommer:

- Kontroll/utbedring av varmeanlegget
- Gjennomgang, rengjøring og eventuelle utbedringer på ventilasjonsanlegget
- Utvendig areal – reparasjoner og utbedringer. Fasadevask?
- Gulv, vinduskarmer og vegger, i korridorer og trapper / slitasjemerker
- Garasjegulv – planering og polyureteran-dekke (egen sak for dette årsmøtet)
- Grøntarealene, langsiktig plan
- Servicekontrakter og vedlikehold - gjennomgang og reforhandlinger

Ventilasjonsanlegget: Også dette er blitt fjorten år, og daglig bruk setter spor. Vi skal ha en grundig inspeksjon flere steder for å vurdere om vi må ha en systematisk rengjøring – og denne må planlegges grundig. Rengjøring vil involvere alle leilighetene. Så, følg med i nyhetsbrevne!

Og husk; vi har et anlegg med «balansert ventilasjon» der fem store ventilasjonsaggregater sikrer utveksling av luft (og gjenbruk av varme). Den eneste reguleringen som skal gjøres i leiligheten, er åpne / lukke spjælet (over kokesonen på kjøkkenet). Dersom du setter inn en vifte i stede, vil det gi økt avtrekk fra din leilighet – men naboene vil få lufta fra deg (med mat- og bad-dufter) inn hos seg, og det blir ubalanse i ventilasjon i hele oppgangen.

Kloakkpumpene: Vi har to kloakkummer, med to pumper hver. Disse er back-up for hverandre, det vil si at om én stanser, går det alarm, den andre pumpe overtar og har nok kapasitet alene. Vi har nødaggregat for å sikre disse fire pumpene strømforsyning. Dette testes hver uke.

Dersom begge pumpene stopper, må vi også stenge for vann inn til bygget. I så fall må vi raskt evakuere byggene, om vi ikke får kloakkpumpen(e) i gang. Får vi ikke kloakk ut, vil den i stedet renne ut overalt hvor den ikke skal være. Alle fire pumpene er skiftet de siste fire årene.

Bredbånd- og TV-leveranse: Vi oppdaterte i 2024 avtalen med Telenor (en treårig avtale som varer til mars 2027). Se «mine sider» hos Telenor / T-We. Reforhandling / anbudsprosess er aktuelt høsten 2026.

Sameiet betaler i 2026 kr 474,- i måneden per boenhet for basis-avtalen med Telenor. Den enkelte kan imidlertid velge supplement (høyere hastighet og T-We-pakke); de valgene den enkelte gjør, vil påvirke månedsprisen.

Trenger du en formell bekreftelse (f.eks. til arbeidsgiver) av hva du betaler i året, kontakt Telenors "styretelefon" 815 55 520 for mer informasjon. Du kan derfra også få oversendt en individuelt oppsatt bekreftelse på hva ditt bredbånd koster.

ØKONOMI

Overskudd i 2026: Samlet hadde vi i 2026 et overskudd på 242 408. Vi hadde budsjettert med et underskudd på 500 000. I budsjettet hadde vi blant annet satt av kostnader til vedlikehold av garasjegulvet. Ref egen sak i årsmøte om garasjegulvet.

Fellesutgiftene: Fellesutgiftene ble økt i juli 2022, i januar 2023 og fra januar 2024. Vi økte ikke fellesutgiftene i 2025, men vi foretok en økning på 3,8 prosent fra 1. januar 2026. Månedlig fakturering fra Lyse for faktisk vann- og energiforbruk har redusert innbetalingen som går via sameiet.

Utgiftsutviklingen: Høye strømpriser og en generell prisstigning på over fem prosent det siste året gjør at også 2025 har vært et krevende år økonomisk. Strømtøtten (Norgespris, fra oktober 2025) både til elektrisitet og fjernvarme, har gjort kostnadene klart lavere enn hva de ellers hadde vært.

Sameiet har solid kapital for ekstraordinære tiltak, slik har hatt i flere år. Styret mener det uansett er viktig at løpende drift minst går i balanse, slik at avsatt kapital ikke benyttes til ordinære driftsutgifter. Vi bør også fremover sikre noe avsetning av midler til langsiktig vedlikehold.

Den tekniske kvaliteten på våre tre bygg er gjennomgående god. Men vi ser et økende behov for utskifting og vedlikehold på deler av det tekniske anlegget til sameiet. Bygningene våre bærer nå, etter fjorten år, i økende omfang preg av slitasje, både innendørs og utendørs.

Sameiet har følgende avtaler, med ulike servicepartnere:

- Vaktmester for tekniske anlegg: USBL Boservice
- Øvrige vaktmestertjenester: USBL Boservice
- TV/Internett: Telenor – T-We
- Heisene: Otis (service m.v.)
- Heisene – periodisk kontroll: Kiwa
- Forretningsfører: Usbl
- Avlesing og fakturering av vannforbruk og fjernvarme: Lyse Energiservice
- Nødlys: Schneider Electric
- Nøkkelssystem, nøkkelbrikker: Romerike låsservice (omfatter tidligere KeyWest)
- Brannvarslingsanlegg: Schneider Electric
- ITV-anlegg (overvåkningskameraer): Schneider Electric
- Rør og VVS: EOS Rør
- Ventilasjon: Bjerke Ventilasjon
- Renhold: Arctic Drift
- Automatiske døråpnere: Assistent Partner
- Porttelefonløsning: Unloc
- Vanningsanlegg (atriet, takterrasse): Vanning.no

Et moderne bolig- og næringsbygg som vårt sameie har en rekke avanserte og til dels kompliserte tekniske installasjoner. Vi vil i de kommende årene trenge tettere oppfølging og bedre dokumentasjon av den jobben som blir gjort på de tekniske anleggene. Her blir samarbeidet som vi har med vaktmestrene også viktig.

Styret har ansvar for de arbeidene som gjøres på fellesområder og for fellesinstallasjoner. Vi vil samtidig minne alle om hvor viktig at det er alltid å bruke fagfolk når det skal utføres arbeid i egen seksjon, og da gjerne bruke leverandører som er nevnt over. Disse er alle kjent med anleggene i sameiet vårt, og dermed også til de kravene som gjelder til dokumentasjon.

De arbeidene og endringene som gjøres ett sted, for eksempel på varmtvannsopplegg, kan påvirke andre seksjoner. Derfor må det brukes sertifiserte eksperter på alle tiltak som omfatter tekniske anlegg (ventilasjon, rør, gulvvarme, radiatorer og elektrisitet). Det er svært ressurskrevende å finne ut av og utbedre feil eller mangler som har utgangspunkt i en enkelt leilighet. De seksjoner som ikke følger forutsetningen om å benytte sertifiserte eksperter, vil i en slik situasjon bli belastet for kostnadene som påløper sameiet.

Boligpermen: Dokumentasjon av utbedringsarbeider skjer nå digitalt, i boligpermen. Den samlede dokumentasjon fra planleggings- og byggeprosessen i sameiet, inkludert spesifikasjoner for hver enkelt leilighet, finner dere på boligperm.fdvweb.no. Søk opp Sørenga 1 sameie og deretter egen seksjon. Ved eierskifte har selger ansvar for at kontaklinformasjonen blir oppdatert. Dersom informasjon om eier ikke er oppdatert/korrekt, meld fra til styret – som kan korrigere dette. Se også hjemmesiden til sameiet.

Grøntgruppa: Sameiets grøntanlegg i atriet og felles takterrasse har gjennom 14 år blitt ivarettatt av en dedikert og flink dugnadsgjeng, med Elin Kindem på pådriver og koordinator. Styret er imponert og meget godt fornøyd med både innsats og kvalitet.

Sameiets grøntgruppe er alltid åpen for nye ideer og flere medlemmer. Kontakt styret, eller møt opp på dugnad – som varsles i nyhetsbrev.

Naboklager: Bomiljøet har vært fredelig også det siste året, med få naboklager. Dette kan henge sammen med mindre korttidsutleie. For å sikre godt bomiljø er det viktig at alle beboere og gjester tar hensyn til sine naboer, og vi minner om husordensreglene på sameiets nettside. Det er imidlertid en gjentatt utfordring at fellesområder blir brukt for plassering av ting som skal kastes.

Avslutningsvis: Styret takker for tilliten i perioden fra forrige årsmøte, i april 2025, og vi ønsker alle – seksjonseierne, leietakerne og de næringsdrivende i Sørenga 1 sameie – en riktig fin vår og god sommer ved vannkanten.

Årsmeldingen er godkjent av styret den 16. april 2026

Årsmeldingen er godkjent av styret.

VEDTEKTER for Sørenga 1 sameie

Org.nr.: 997 832 744

Vedtektene ble sist revidert på ordinært årsmøte den 28.04.2025.

1 NAVN, HVA SAMEIET OMFATTER OG DETS FORMÅL

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sørenga 1 sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 16.11.2011.

1-2 Hva sameiet omfatter. Forretningsførsel

(1) Sameiet består av 115 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner av eiendommen gnr. 234 bnr. 104 i Oslo kommune. Seksjon 1 og 2 er regulert til næringsformål, og seksjon 3 t. o. m. seksjon 117 er regulert til boligformål. Adresse iht. adressevedtak fra Oslo kommune er Sørengaia 81-119, 0194 Oslo.

(2) Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

(3) Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

(4) Hver bolig har bruksrett til en bod.

(5) Sameiebrøken bygger på BRA for enheten.

(6) Seksjonseiere som har ervervet garasje plass som tilleggsdel til boligseksjonen, har enerett til bruk av disse plassene.

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene for bolig og for næring.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan, selv eller ved nærstående, kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

2-2 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører.

Informasjon om ny leier skal oversendes før start av leieperioden. Denne meldeplikten gjelder ved all utleie, også korttidsutleie. Her skal også varigheten av leieperioden oppgis.

3 BRUKEN AV BOLIGEN, NÆRINGSLOKALET OG FELLESAREALENE

3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene skal brukes til det som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenhetene. Næringsseksjonene vil som boligseksjonene ha behov for å benytte fellesareal for levering av varer og tjenester.

(2) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(4) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for sameiet. Eier av boligseksjoner har ikke anledning til å installere ventilasjonsvifte som ikke er tilpasset vårt system for balansert ventilasjon.

(5) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

(6) Næringsvirksomheten kan ha åpningstid regulert i henhold til de til enhver tid gjeldende regler for åpning og serveringstider for Oslo Kommune, dog uansett begrenset oppad til kl. 23.00 for uteserveringen.

(7) Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene etter pkt. 3-1 (8) og 3-1 (9).

(8) Tiltak [fra næringsseksjonene] som kan ha innvirkning på bomiljøet, forutsettes iverksatt i samarbeid og forståelse med styret i sameiet. Bygningsmessige endringer og andre tiltak som er melde- eller søknadspliktige til Oslo kommune, skal før dette meldes/søkes kommunen, varsles sameiet ved styret.

Oppsett av faste skilt og andre reklame/ profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Styret i sameiet kan ikke nekte slike tiltak uten saklig grunn. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonene. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

(9) Næringsseksjonene på bakkeplan har eksklusiv rett til å bruke fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i 1. etasje.

(10) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

(11) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner ha rett til å sette opp markiser, parasoller, varmelamper, blomsterkasser og beplantning.

(12) Tiltak fra næringsseksjonene som kan ha innvirkning på bomiljøet, forutsettes iverksatt i samarbeid og forståelse med styret i sameiet. Oppsett av faste skilt og andre reklame/ profilerings-

anordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Styret i sameie kan ikke nekte slike tiltak uten saklig grunn. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonene. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

(13) Parkering i sameiets garasje

Kun de seksjonseiere som har kjøpt garasjeplass som tilleggsdel til bruksenheten kan disponere garasjen til parkering. Parkering utenfor oppmerkede felter er ikke tillatt. Styret i sameiet har fullmakt til å ilegge gebyrer ved ulovlig parkering i garasjen. Eventuell utleie eller utlån av parkeringsplass i sameiets garasje, skal kun være til noen som bor (eier eller leier) i vårt sameie, eller gjester/familie til disse.

(14) Avfallshåndtering for boligene ivaretas av nedsenket containeranlegg lokalisert i tverrgate på Gnr 234 bnr 113. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene skal håndteres separat innen næringsseksjonene.

(15) Sameiet tillater kameraovervåking.

(16) Det er forbudt å sette opp parabolantennener i sameiet.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen eier, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4 VEDLIKEHOLD, OMBYGNING OG ENDRING AV EGEN SEKSJON

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen og andre rom og annet areal som hører til seksjonen forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløps-ledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rens eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l.

(4) Næringsseksjonens vedlikeholdsplikt omfatter også fettavskiller m.v. samt vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonen.

(5) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for skadedyr. Seksjonseier plikter å varsle styret så raskt som mulig etter at man har oppdaget skadedyr i sin bruksenhet.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Seksjonseierne er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk.

(8) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere eller sameiet, jf. eierseksjonsloven § 34. Når erstatningsansvar er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven §31 og vedtektenes punkt 5-2 anvendes.

(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret etter varsling vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre dette svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold krever vedtak med to tredjedelers oppslutning i sameiermøte. Seksjonseieren er selv ansvarlig for å undersøke behov for og for å innhente godkjenning fra bygningsmyndighetene der det er påkrevd.

5 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak m.v. er undergitt sameiets felles ansvar.

(2) Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig), skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

(3) "Næringsseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen. "Boligseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(4) Eierne av **næringsseksjonene** skal dekke følgende kostnader:

- a. Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
- b. Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- c. Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- d. Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- e. Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen
- f. Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- g. Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av næringsdelen.

Fordelingen mellom eierne av næringsseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(5) Eierne av **boligseksjonene** skal dekke følgende kostnader:

- a. Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- b. Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- c. Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen
- d. Håndtering av avfall i boligseksjonene
- e. Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- f. Drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- g. Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare gjelder boligdelen
- h. Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- i. Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen
- j. Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen
- k. Kommunale avgifter som gjelder boligdelen

l. Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare gjelder boligdelen

m. Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen. Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal i hovedsak skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene, likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 % av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens de øvrige 70 % av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

(6) Følgende kostnadselementer fordeles mellom eierne av bolig- og næringsseksjoner:

- a. Byggforsikring
- b. Styrehonorar
- c. Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer
- d. Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- e. Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, hovedinntak for fjernvarme, fjernkjøling, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- f. Kostnader til drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg.
- g. Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- h. Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken, likevel slik at fordelingen for boligseksjonene skal skje ved at 30 % av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens de øvrige 70 % av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

(7) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte: Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon, fordeles følgende på den enkelte seksjon; Kostnader til fjernvarme, forbruk av vann, oppvarming varmt vann og fjernkjøling.

(8) Den enkelte seksjonseier (både boligdel og næringsdel) skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

(9) For seksjoner som omfatter parkeringsplass, betales et tillegg i fellesutgiftene pr slik disponibel garasje plass.

5-2 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet når tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6 MISLIGHOLD M.M.

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret - uten forutgående advarsel - kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 ÅRSMØTET

7-1 Årsmøtets myndighet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

7-2 Ordinært årsmøte

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7-3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to Seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Pkt 7.2. andre ledd gjelder tilsvarende ved innkalling til ekstraordinært årsmøte.

7-3 Innkalling til årsmøte

(1) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen kan skje elektronisk via e-post til alle seksjonseiere.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den frist som fremgår av vedtektenes.

7-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

7-6 Møteledelse

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet. Forslag til vedtak som fattes skal inntas i protokollen i sin helhet.

7-7 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjon gjelder følgende regel: Seksjon 1 har 10 stemmer, og seksjon 2 har 5 stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

7-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.
- h) endring av vedtektene.

7-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

7-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikeholdt
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene

7-12 Protokoll fra årsmøtet

(1) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

(2) Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder, bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styrets sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

8-3 Styremøter

(1) Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltagende styremedlemmene skal signere protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8-4 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-5 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8-6 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

8-7 Oppbevaring av dokumentasjon

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte.

9 UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan delta i avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10 SØRENGA FELLESDRIFT

(1) Fellesfunksjoner (bolig, næring, park, m.v.) og eiendom i felles eie på Sørenga, organiseres i et driftssameie eller huseierforening. Samtlige boligselskaper på Sørenga er forpliktet til å være medeier i dette sameiet eller huseierforening med de vedtekter som dette sameiet setter.

(2) Styret beslutter for et år av gangen hvem som skal representere sameiet i styret for dette fellessameiet. Dette bør fortrinnsvis være et av styrets medlemmer eller varamedlemmer.

11 FORSIKRING

(1) Styret skal sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

(2) Seksjonseierne har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

12 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Sørenga 1 sameie - valgkomiteen

Til sameiermøtet

Valgkomiteen har i år bestått av Laila Gaupset, Johannes Larsson og Kjell Richard Andersen.

Styret har i nyhetsbrev bedt beboerne foreslå eventuelt nye medlemmer/varamedlemmer til styret. Valgkomiteen fikk i år en henvendelse fra Camilla Lilledahl i Carusel (næringsandelene) med forespørsel om styreplass. Dette spørsmålet er behandlet nedenfor.

Komiteen har gjennomført arbeidet i flere telefonsamtaler og korrespondanse på mail for å komme fram til innstillingen som her foreligger.

Styret har i 2024/25 bestått av:

Styreleder	Bjørn Magne Eggen	Sørengkaia 95	2025 - 2027
Styremedlem	Liv Anette Luane	Sørengkaia 85	2025 - 2027
Styremedlem	Jørn Yngve Eriksen	Sørengkaia 85	2025 - 2027
Styremedlem	Monica Dahlsrud Gran	Sørengkaia 87	2024 - 2026
Styremedlem	Ole Kristian Næsheim	Sørengkaia 87	2024 - 2026
Varamedlem	Vegard Rødås	Sørengkaia 105	2025 - 2026
Varamedlem	Kai Norman Grønseth	Sørengkaia 115	2025 - 2026

Plassene som to styremedlemmer er altså på valg, i tillegg til de to vararepresentantene.

I sitt arbeid med å komponere et nytt styre for 2025/26 har valgkomiteen holdt fast ved de prinsipper som tidligere har vært lagt fram for sameiermøtet, og som møtet har gitt sin tilslutning til:

Kontinuitet: Sameiet har hatt store utfordringer med fakturering av levert fjernvarme, og etter 13 år begynner vedlikeholdssakene å melde seg. Disse temaene vil få ytterligere fokus.

Bred kompetanse: Styrets oppgaver er mange og differensierte, og det er nødvendig å dekke mange områder, uten å måtte hente inn for mye ekstern kompetanse. Både byggteknisk innsikt,

bestillerkompetanse og annen teknologikunnskap er vesentlig, i tillegg til kommunikasjonsferdigheter og juridisk og økonomisk kompetanse.

Nær tilknytning til sameiets behov og oppgaver: Dette kriteriet har også i tidligere årsmøter vært uttrykt som ønskelig. Beboere som føler nær tilknytning til boligen og området vil bedre kunne fatte avgjørelser som ivaretar hele sameiet.

Vekting av kjønn: Sameiet bør bestrebe seg på at begge kjønn er noenlunde jevnt fordelt i styret.

Det sittende styret har etter valgkomiteens mening stått overfor store oppgaver og vært godt fungerende, noe som framgår av styrets årsberetning. Fordelingen av de enkelte arbeidsoppgaver mellom medlemmene har virket svært bra. Belastningen på det enkelte styremedlem har vært stor, men den erfaring styret samlet sett har hatt, har gjort det mulig å løse oppgavene uten å trekke for store veksler på enkeltpersoner.

Valgkomiteen er fornøyd med at styret har gitt uttrykk for at samarbeidet har fungert bra, og at samtlige medlemmer og varamedlemmer har sagt seg villige til å fortsette. Det er både hyggelig og spennende at næringsseksjonene har meldt sin interesse for styrearbeid, men av de grunnene som er nevnt ovenfor mener valgkomiteen at det er riktig å la det sittende styret fortsette i sine posisjoner, ikke minst fordi noen av de store oppgavene sameiet står overfor, ennå ikke er fullført.

Valgkomiteen er klar over at kjønnsbalansen i styret ikke er ideell, men har også i forhold til dette valgt å prioritere å beholde den samlede erfaringen i styret. Vi håper at dette eventuelt kan rettes opp neste år.

Valgkomiteens innstilling for styret neste år blir dermed som følger:

Verv	Navn	Adresse	Valgperiode
Styreleder	Bjørn Magne Eggen	Sørengkaia 95	2025 - 2027
Styremedlem	Liv Anette Luane	Sørengkaia 85	2025 - 2027
Styremedlem	Jørn Yngve Eriksen	Sørengkaia 85	2025 - 2027
Styremedlem	Monica Dahlsrud Gran	Sørengkaia 87	2026 - 2028
Styremedlem	Ole Kristian Næsheim	Sørengkaia 87	2026 - 2028
Varamedlem	Vegard Rødås	Sørengkaia 105	2026 - 2027
Varamedlem	Kai Norman Grønseth	Sørengkaia 115	2026 - 2027

Kjell R. Andersen

Laila Gaupset

Johannes Larsson

Sørenga 1 sameie - valgkomiteen

Til sameiermøtet

Valgkomiteen har i år bestått av Laila Gaupset, Johannes Larsson og Kjell Richard Andersen.

Styret har i nyhetsbrev bedt beboerne foreslå eventuelt nye medlemmer/varamedlemmer til styret. Valgkomiteen fikk i år en henvendelse fra Camilla Lilledahl i Carusel (næringsandelene) med forespørsel om styreplass. Dette spørsmålet er behandlet nedenfor.

Komiteen har gjennomført arbeidet i flere telefonsamtaler og korrespondanse på mail for å komme fram til innstillingen som her foreligger.

Styret har i 2024/25 bestått av:

Styreleder	Bjørn Magne Eggen	Sørengkaia 95	2025 - 2027
Styremedlem	Liv Anette Luane	Sørengkaia 85	2025 - 2027
Styremedlem	Jørn Yngve Eriksen	Sørengkaia 85	2025 - 2027
Styremedlem	Monica Dahlsrud Gran	Sørengkaia 87	2024 - 2026
Styremedlem	Ole Kristian Næsheim	Sørengkaia 87	2024 - 2026
Varamedlem	Vegard Rødås	Sørengkaia 105	2025 - 2026
Varamedlem	Kai Norman Grønseth	Sørengkaia 115	2025 - 2026

Plassene som to styremedlemmer er altså på valg, i tillegg til de to vararepresentantene.

I sitt arbeid med å komponere et nytt styre for 2025/26 har valgkomiteen holdt fast ved de prinsipper som tidligere har vært lagt fram for sameiermøtet, og som møtet har gitt sin tilslutning til:

Kontinuitet: Sameiet har hatt store utfordringer med fakturering av levert fjernvarme, og etter 13 år begynner vedlikeholdssakene å melde seg. Disse temaene vil få ytterligere fokus.

Bred kompetanse: Styrets oppgaver er mange og differensierte, og det er nødvendig å dekke mange områder, uten å måtte hente inn for mye ekstern kompetanse. Både byggteknisk innsikt,

bestillerkompetanse og annen teknologikunnskap er vesentlig, i tillegg til kommunikasjonsferdigheter og juridisk og økonomisk kompetanse.

Nær tilknytning til sameiets behov og oppgaver: Dette kriteriet har også i tidligere årsmøter vært uttrykt som ønskelig. Beboere som føler nær tilknytning til boligen og området vil bedre kunne fatte avgjørelser som ivaretar hele sameiet.

Vekting av kjønn: Sameiet bør bestrebe seg på at begge kjønn er noenlunde jevnt fordelt i styret.

Det sittende styret har etter valgkomiteens mening stått overfor store oppgaver og vært godt fungerende, noe som framgår av styrets årsberetning. Fordelingen av de enkelte arbeidsoppgaver mellom medlemmene har virket svært bra. Belastningen på det enkelte styremedlem har vært stor, men den erfaring styret samlet sett har hatt, har gjort det mulig å løse oppgavene uten å trekke for store veksler på enkeltpersoner.

Valgkomiteen er fornøyd med at styret har gitt uttrykk for at samarbeidet har fungert bra, og at samtlige medlemmer og varamedlemmer har sagt seg villige til å fortsette. Det er både hyggelig og spennende at næringsseksjonene har meldt sin interesse for styrearbeid, men av de grunnene som er nevnt ovenfor mener valgkomiteen at det er riktig å la det sittende styret fortsette i sine posisjoner, ikke minst fordi noen av de store oppgavene sameiet står overfor, ennå ikke er fullført.

Valgkomiteen er klar over at kjønnsbalansen i styret ikke er ideell, men har også i forhold til dette valgt å prioritere å beholde den samlede erfaringen i styret. Vi håper at dette eventuelt kan rettes opp neste år.

Valgkomiteens innstilling for styret neste år blir dermed som følger:

Verv	Navn	Adresse	Valgperiode
Styreleder	Bjørn Magne Eggen	Sørengkaia 95	2025 - 2027
Styremedlem	Liv Anette Luane	Sørengkaia 85	2025 - 2027
Styremedlem	Jørn Yngve Eriksen	Sørengkaia 85	2025 - 2027
Styremedlem	Monica Dahlsrud Gran	Sørengkaia 87	2026 - 2028
Styremedlem	Ole Kristian Næsheim	Sørengkaia 87	2026 - 2028
Varamedlem	Vegard Rødås	Sørengkaia 105	2026 - 2027
Varamedlem	Kai Norman Grønseth	Sørengkaia 115	2026 - 2027

Kjell R. Andersen

Laila Gaupset

Johannes Larsson

Sørenga 1 sameie –valg av valgkomité

Til sameiermøtet

Valgkomiteen har i år bestått av Laila Gaupset, Marcus Halland og Johannes Larsson.

Styret har spurt disse tre medlemmene om de er villige til å være valgkomité fram til årsmøtet i 2027.

Alle tre medlemmene, **Johannes Larsson**, **Laila Gaupset** og **Kjell Richard Andersen** er villige til å fortsette i valgkomiteen.

Styret foreslår som valgkomité 2026 – 2027:

Verv	Navn	Adresse	Periode
Medlem av valgkomiteen	Kjell Rich. Andersen	Sørengkaia 85	2026 - 2027
Medlem av valgkomiteen	Laila Gaupset	Sørengkaia 97	2026 – 2027
Medlem av valgkomiteen	Johannes Larsson	Sørengkaia 95	2026 - 2027

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 28.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sørenga 1 sameie tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00 - Bystua på Sørenga (DNT-lokalene).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Bjørn Magne Eggen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Siri Frette Allsted

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 35

Antall fremlagte fullmakter: 18

Totalt: 53

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styrehonoraret har de siste to årene vært til sammen kr. 300 000 pr. år.

Styret foreslår at dette økes, til kr. 320 000 for styreåret 2026-2027.

Den generelle prisstigningen som vi ser, og et økende omfang av oppgaver som styret følger opp (ikke minst ettersom vi ikke har driftsleder i sameiet) er bakgrunnen for forslaget.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 320 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 ENDRING AV VEDTEKTSBESTEMMELSE OM KORTTIDSUTLEIE? Vedtektene ledd 3-1 (3) (styrets sak)

Innledning; lovregulering. Det har i tidligere årsmøter vært etterspurt innstramming i adgangen til korttidsleie. Eierseksjonsloven (LOV-2017-06-16-65) som regulerer rettsforholdene til seksjonerte eiendommer, dvs. boligsameier, sier i § 24, siste ledd, «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.» I våre vedtekter er denne grensen lik lovteksten.

Argumenter for og mot endret maksimal-utleie. Vi vet at for noen potensielle kjøpere av leilighet er muligheten for utleie viktig; ikke alle ønsker umiddelbart å flytte inn i ny leilighet, og utleie er en gunstig måte å finansiere kjøp av leilighet, ikke minst for dem som i noen år har leiligheten som sekundærbolig og dermed får høy beskatning. Enkelte kjøpere vil ønske å tilbringe deler av året andre steder, og mulighet for korttidsutleie kan da være avgjørende. Utleiemuligheten kan slik gi økt markedsverdi generelt i vårt område.

Korttidsutleie fører med seg økt trafikk av ukjente i sameiets bygninger, av og til i større grupper. Og vi vet det er erfaringer med at leietakere skaper støy, uro, økt slitasje og konflikter i bomiljøet, dvs. er sjenerende for nabolaget. Vi har hatt enkelttilfeller av dette; ved minst én anledning så utagerende og truende at politi burde vært tilkalt. Om leieforholdet er korttid (dvs. inntil 30 døgn) eller lengre, er neppe avgjørende for om det blir sjenerende atferd og nabokonflikter. Et korttids leieforhold avsluttes gjennomgående greit etter endt periode, vi vet at dette dessverre ikke alltid er tilfelle ved langtidsutleie (jf. også kravene i Husleieloven, kapittel 9, for oppsigelse av leieforhold). Begrensningen i adgangen til korttidsutleie av leilighet endrer ikke adgangen til eller omfanget av

langtidsutleie (dvs. mer enn 30 døgn) i et boligsameie.

Det har de siste årene vært en trend for å redusere korttidsutleie av leiligheter, særlig i byer som er populære turistmål. Dette er både for å redusere gjennomtrekk av leietakere som kommer til byen primært for å feste, og for at flere leiligheter i stedet brukes som mer permanente boliger. Langtids boligforhold bør kunne gi større stabilitet og identifisering med sameiet; man blir en del av fellesskapet og ikke kun kortvarig besøkende. Dette bør kunne redusere risikoen for slitasje, skader og ødeleggelser i fellesområder, som på vår felles takterrassen. Antall leietakere gjennom året kan ha betydning for dette; vi har imidlertid ingen tall som kan fortelle noe om dette. Det avgjørende er atferden til enkeltpersoner, og denne er neppe avhengig av lengden på et leieforhold

Vedtektsendring? Sameiet kan gjennom vedtektsendring sette maksimalt antall døgn pr. år til mellom 60 og 120 (jf. lovteksten ovenfor, og vedtektene våre). Vedtektene sier at styret skal opplyses om alle leieforhold, men vi har ingen oversikt over hvor mange døgn den enkelte leiligheten er utleid, og vi har i dag ingen sanksjoner overfor seksjonseiere som ikke melder fra til styret.

Dersom loven ev. endres slik at rapportering av utleieforhold blir obligatorisk og med sanksjonering overfor dem som ikke rapporterer, vil dette trolig bli til en offentlig instans (f.eks. PBE; Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune), som da kan innhente slike opplysninger fra utleier, og fra formidlerne (f.eks. Air BNB; Booking.com etc.).

Status i dag; vedtektene våre m. v.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE pkt. 2-2 Rettslig råderett; (tredje avsnitt): Informasjon om ny leier skal oversendes før start av leieperioden. Denne meldeplikten gjelder ved all utleie, også korttidsutleie. Her skal også varigheten av leieperioden oppgis.

3. BRUKEN AV BOLIGEN, NÆRINGSLOKALET OG FELLESAREALENE. 3-1 Rett til bruk

DAGENS VEDTEKTSBESTEMMELSE: (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt, å ikke gjennomføre endringer av nåværende vedtekter.

5.2 Konkurransetsetting av bredbånd/TV.

Sak innmeldt av Alf-Erik Vollen

Det skjer mye teknologisk på TV-bredbåndfronten. Stadig flere går over fra lineær TV til strømming. Det er (så vidt jeg vet) lenge siden sameiet konkurranseutsatte leveransen sist og både av økonomiske og tekniske grunner bør dette skje på nytt, senest hvert tredje år/det år eksisterende avtale går ut. (Si opp i tide for å unngå å bli bundet i ytterligere ett år). Dersom sameiet velger bare å ha bredbånd som en kollektiv avtale, vil «fellesutgiften» i sameiet vedrørende TV/bredbåndskommunikasjon kunne mer enn halveres. Det er en demokratisk løsning at hver enkelt seksjonseier selv bestemmer omfanget av og dermed også kostnaden for abonnement på egen TV-pakke. Da betaler ikke naboen for deg, og du betaler heller ikke for kanaler som naboen ser/eller ikke ser på.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.3 Konkurransetsetting av forsikringsavtalen

Sak innmeldt av Alf-Erik Vollen

Så vidt jeg vet har ikke forsikringsavtalen vært konkurransettsatt siden 2012. Det bør derfor gjøres nå for å få en sjekk på om vi har en rimelig riktig pris. Våre krav til forsikring må presiseres slik at vi kan være sikre på at alle som gir oss tilbud, gjør det på like premisser.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.4 Vedlikehold

Sak innmeldt av Alf-Erik Vollen

Enhver bygning slites daglig. Sameiet er nå mer enn 14 år, dvs ca. 5 100 dager med slitasje fra bruk, inn- og utflytting etc. Det er nå tydelig at forfall er

på gang, det gjelder slitasjemerker på fellesdører og felles vegger og vinduskarmer. Og det vises på gulvbelegg. Om slitasjen på gulvbelegget skyldes manglende renhold eller at flisene ikke har bedre holdbarhet, vet jeg ikke. Men gulvene gir et slett førsthåndsintrykk av sameiet. Jeg har ikke tilgang over alt i sameiet. Men særlig inngangspartiet i nr. 85 ser ille ut. Styret må derfor se spesielt på hvordan gulvene kan forbedres. Det bør også lages en «instruks» for alle som flytter og alle som gjør vedlikehold slik at visse forholdsregler mot unødvendig slitasje kan bli sikret. Ved større vedlikehold ser man tydelige spor etter «arbeid under utførelse», men også varige spor av arbeid uten hensyntaken til at fellesarealer også er adkomsten til familiers hjem.

Se tilsendte fotos. Noen fotos som viser forfallet, bør inntas i årsberetningen under denne saken.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.5 Innføring av automatisert fakturering av energi.

Sak innmeldt av Alf-Erik Vollen

Overgangen til automatisert fakturering har ført til en situasjon hvor vi i beste fall ikke vet om det var en besparelse for seksjonseierne. Forklaringene på forbruk slik det fremkommer av fakturaene fra Lyse er ikke sammenlignbare med de vi hadde fra Ista. Det brukes andre uttrykk og forklaringer på de ulike forbruksposter. Saken var oppe på et beboermøte, og vi har ikke fått noen konklusjon på om styret mener å ha kontroll på forbruksmåling og fordelingen av denne. For vårt vedkommende kan vi dokumentere en betydelig økning uten at vårt forbruk rent faktisk har endret seg. Det indikerer en systemfeil.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Styre skal redegjøre/finne ut av: hvordan fordelingen er, da forbruket for nesten samtlige har økt betraktelig.

5.6 Fjerning av callinganlegget

Sak innmeldt av Alf-Erik Vollen

Et callinganlegg som bringer sikkerhet for beboerne er en kjernefunksjon for et godt hjem. Det var derfor svært overraskende og meget kritikkverdig at styret bare fjernet anlegget

uten å spørre beboerne. Det i seg selv var et ugyldig vedtak. Styret kan ikke bare ta bort en kvalitet vi har kjøpt. Ingen fikk anledning til å komme med motforestillinger før ringefunksjonen ble fjernet. Ja, jeg sliter fortsatt med å forstå at et styre har funnet på at dette er et godt valg.

Det styret har gjort er en «ombygging», dvs en «oppgradering». Men det er ikke sedvanlig vedlikehold. Det betyr at spørsmålet om å etablere noe nytt, krever vedtak i årsmøtet. Se vedtektene pkt 7-8 (2) a.

Styret har ved sin handling tatt bort den eneste sikre funksjonen som besøkende hadde for å nå eier. Dagens løsning forutsetter at alle besøkende har mobiltelefon. Og om de har mobiltelefon, men mangler nett eller har gått tom for strøm, får de ikke tatt kontakt med eier og må gjøre vendereis. Og har man gått i butikken, men glemt mobiltelefon og nøkler, (det skjer) får man heller ikke kontakt med egen bolig. Har ikke styret tenkt på dette scenarioet? Dagens ordning ignorerer det faktum at man får besøk av barn uten mobiltelefon. Jeg minner også om at eldre mennesker har større problemer med slike nyordninger. Også derfor er fjerningen av ringetastaturet vanskelig å forstå. God beredskap er det ikke.

Det har vært sagt som forklaring på byttet at det hadde oppstått problemer med kablingen til calling anlegget, men dette er ikke dokumentert. Og det firmaet som vi har hatt som leverandør og som har gjort utbedringer på lås og calling var ikke spurt om reparasjoner. Begrunnelsen for å bytte fremstår derfor som udokumentert.

Vedtak:

Styret skal se på en løsning vedr ringetablå - ev en kombo/løsning med Unlock som brukes pt.

5.7 Vedlikehold av garasje

Betongen i garasjegulvet utsettes for massiv kloridpåvirkning gjennom bilenes tilførsel av salt snø. Dette tærer på betongen som trenger vedlikehold og som trenger å tilføres et toppbelegg for å holde unna en senere enda større reparasjonskostnad. Salt trekkes også inn i sykkelgarasjen og i andre tilstøtende rom. Dette vises tydelig ved at både dørterskler og karmen rustner.

Dette bør anti rust behandles før man må bytte hele dører. Styret oppfordres til å innhente priser før årsmøtet avholdes.

Vedtak:

Saken ble trukket.

5.8 Kontroll av fordeling av felleskostnader

Sak innmeldt av Alf-Erik Vollen

Det er mye erfaring som viser at fordelingen av felleskostnader av ulike grunner kan endres gjennom årene. Dette kan skyldes feil ved årlige justeringer, feil ved beregningsmetoder og/eller menneskelige feil. Vi har i vårt sameie til dels avanserte regler om fordelingen av felleskostnadene mellom boligseksjoner og næringsseksjoner. Men også mellom boligseksjonene alene. Se kap. 5 i vedtektene hvor det bl.a. fremgår at:

«Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal i hovedsak skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene, likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 % av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens de øvrige 70 % av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.»

Fordelingen av fellesutgifter er en stiftelsesforutsetning. Den kan ikke endres uten etter «tilslutning», dvs at samtlige eiere samtykker (det er ikke nok med f.eks. 2/3 flertall i et årsmøte). Den test som må gjennomføres er om fordelingen pr i dag fortsatt følger vedtektenes krav. Styret oppfordres til å kontrollere dette og legge frem dokumentasjonen

for årsmøtet 2026.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt. Styret følger opp.

5.9 Orienteringssaker

Sak innmeldt av Leif W. Erichsen

Jeg ber styret redegjøre for kostnadsøkning strøm/fjernvarme for fellesarealer i BT1 de siste 3 årene, fra det ble inngå avtale med Lyse Energi.

Kostnaden som fordeles på eierbrøk synes å bli flere ganger høyere eer ny avtale med Lyse ble inngått.

Jeg forventer også at diskusjonen med restaurantene og deres andel av felleskostnader blir redegjort for.

Jeg er usikker på om økningen kun er "sirkulasjonsluft. Oppvarming av ganger og heisene kan ikke ligge på et nivå rundt det vi ser på fakturaene.

Kostnadene for lys og strøm i alle oppganger skulle bli redusert med 80-90% da det ble investert 3-400.000 i nye LED lamper. Er dee kontrollert/revidert i etterkant?

Jeg ber også styret fremlegge hvilke alternativer som er mulig for å redusere felleskostnadene som fordeles. Informasjon om hva som er diskutert i styret av tiltak i perioden vil bli verdsatt om fremlegges.

Det er også av interesse om styret har utredet forslag fra 1-2 år siden om boring av bergvarme, som et alternativ til fjernvarmeløsningen som har en kostnad som ikke er basert på investering som ble gjort. (politisk vedtatt kostnad oppunder spotpris pr kwt)

Jeg ser frem til styrets redegjørelse på årsmøtet som et eget punkt, eller under eventuelt.

Vedtak:

Styre orienterer om sakene.

Ble tatt til orientering.

5.10 Overflatebehandling av garasjegulv og sykkelgarasje i Sørenga 1 Sameie (Styrets sak)

Sørenga 1 Sameie har et garasjeanlegg i ett plan med ubehandlet armert betongdekke under boligene, oppført ca. 2011. Styret har fått gjennomført en tilstandsvurdering av betongen for å kunne planlegge riktig vedlikehold i tide, før eventuelle skader utvikler seg. Undersøkelsen ble i 2024 gjort av Bjørn Lund, i det anerkjente firmaet Ødegård og Lund AS.

Det ble utført stikkprøver i fire lokaliteter i gulvet (to ved riss og to uten riss) samt i to søyler. Undersøkelsene viser:

- Ingen synlige skader som følge av armeringskorrosjon.
- Lav karbonatiseringsdybde i forhold til armeringens overdekning.
- Høyt kloridinnhold (salter fra veisalt) i øvre sjikt av gulvet, særlig i områder med riss.
- Generelt god armeringsoverdekning, men med enkelte lokale avvik hvor overdekningen er for lav.

- Høyt kloridinnhold og lav overdekning i bunnen av søyler.

Ødegård og Lund AS vurderer at det bør iverksettes tiltak i nær fremtid. I områder med riss og lav overdekning er armeringen omgitt av betong med høyt kloridinnhold. Over tid kan dette føre til korrosjon. Teknisk sett finnes det to hovedtiltak for å hindre fremtidig armeringskorrosjon:

- 1.Fjerning av kloridholdig betong rundt armeringen
- 2.Etablering av katodisk beskyttelse

Begge disse tiltakene er omfattende og kostbare. Når armering først begynner å korrodere, kan reparasjonene bli omfattende og svært kostbare.

Som et kost-nytte-vurdert alternativ anbefales det å hindre videre kloridtilførsel ved å etablere en vanntett overflatebehandling på garasjedekket. Dette vil redusere risikoen for fremtidig skadeutvikling og forlenge konstruksjonens levetid.

Styret har derfor innhentet tilbud på etablering av fleksibelt polyuretanbelegg på garasjedekket fra to leverandører. Dette inkluderer sykkelgarasjen som er på samme plan som garasjen på plan U. Basert på pris, kvalitet og leveringstid anbefaler styret tilbudet fra Oslo Epoxybelegg AS. Tilbudet lyder på kr 941 000 inkl. mva. Styret har i tillegg hatt dialog med ett av firmaets tidligere prosjekter, Ringnes Park Øst, og styret er trygg på at Oslo Epoxybelegg AS kan innfri kravene til dette arbeidet. Det andre tilbudet er fra Morten Skancke AS hvor eksakt eller estimert pris ikke kom godt nok frem. I tilbudet inngår korrigering av garasjegulvet slik at vann vil renne mot kjørefelt og nederst i innkjøringsrampen. Det inngår også reparasjon m.v. i alle de berørte dørene der det nå er utfellinger og rustskader.

Det er foreslått å benytte fleksibelt polyuretan fremfor epoxy. Polyuretan er et elastisk materiale som bedre tåler bevegelser i betongen. Parkeringsdekker utvider og trekker seg sammen ved temperaturendringer og påvirkes av vibrasjoner fra kjøretøy. Epoxy er hardere og mer stivt, og kan lettere sprekke ved slike bevegelser. Polyuretan følger underlagets bevegelser, gir god vanntetting, tåler kulde og saltsprut bedre, og har generelt lengre levetid under norske forhold i parkeringskjellere.

Bruk av fleksibelt polyuretanbelegg er vanlig praksis i parkeringsanlegg.

Styret vurderer tiltaket som et forebyggende vedlikehold som vil bidra til å:

- redusere risiko for fremtidig armeringskorrosjon
- forlenge levetiden på garasjekonstruksjonen
- unngå mer omfattende og kostbare reparasjoner senere
- utbedring av gulvet i sykkelgarasjen samtidig med de øvrige arbeidene
- sikre verdiene i sameiet
- mindre støv i garasjen
- lysere rom

Parkering mens arbeid pågår

Biler og sykler må flyttes mens arbeidet med garasjegulvet pågår. Dette vil være på ubestemt tid og styret vil informere beboere når tidspunktet for flytting nærmer seg. Planen er per i dag at dette arbeidet vil bli utført i fellesferien.

Finansiering

Siden garasjen ble tatt i bruk har alle med parkeringsplass betalt månedlig for fremtidig vedlikehold m.v, det vil si innbetalt felleskostnader for garasje. Dette beløpet vil omtrentlig dekke kostnadene til utbedring av garasjeanlegg, jf. tilbudet.

Vedtak:

Styret foreslår at årsmøtet fatter følgende vedtak:

Årsmøtet godkjenner etablering av fleksibelt polyuretanbelegg på garasjedekket i henhold til innhentet tilbud, med en kostnadsramme på kr 941 000 inkl. mva. + 10% for uforutsette kostnader.

Utbedringene finansieres gjennom bruk av de avsatte garasjevedlikeholdsmidlene

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Monica Dahlsrud Gran og Ole Kristian Næsheim stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Monica Dahlsrud Gran for 2 år.

Valgt ble: Ole Kristian Næsheim for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Kai Norman Grønseth og Vegard Rødås stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Kai Norman Grønseth for 1 år.

Valgt ble: Vegard Rødås for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Kjell Richard Andersen, Laila Torunn Gaupset og Johannes Larsson stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Kjell Richard Andersen, Laila Torunn Gaupset og Johannes Larsson

/s/Ane Bergseth /s/Siri Frette Allsted

Møteleder

Protokollvitne

VEDTEKTER for Sørenga 1 sameie

Org.nr.: 997 832 744

Vedtektene ble vedtatt på konstituerende årsmøte den 01.11.2011; de er sist revidert på ordinært årsmøte den 26.04.2021.

1 NAVN, HVA SAMEIET OMFATTER OG DETS FORMÅL

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sørenga 1 sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 16.11.2011.

1-2 Hva sameiet omfatter. Forretningsførsel

(1) Sameiet består av 115 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner av eiendommen gnr. 234 bnr. 104 i Oslo kommune. Seksjon 1 og 2 er regulert til næringsformål, og seksjon 3 t. o. m. seksjon 117 er regulert til boligformål. Adresse iht. adressevedtak fra Oslo kommune er Sørengaia 81-119, 0194 Oslo.

(2) Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

(3) Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

(4) Hver bolig har bruksrett til en bod.

(5) Sameiebrøken bygger på BRA for enheten.

(6) Seksjonseiere som har ervervet garasje plass som tilleggsdel til boligseksjonen, har enerett til bruk av disse plassene.

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene for bolig og for næring.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan, selv eller ved nærstående, kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

2-2 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører.

Informasjon om ny leier skal oversendes før start av leieperioden. Denne meldeplikten gjelder ved all utleie, også korttidsutleie. Her skal også varigheten av leieperioden oppgis.

3 BRUKEN AV BOLIGEN, NÆRINGSLOKALET OG FELLESAREALENE

3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene skal brukes til det som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenhetene. Næringsseksjonene vil som boligseksjonene ha behov for å benytte fellesareal for levering av varer og tjenester.

(2) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(4) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for sameiet. Eier av boligseksjoner har ikke anledning til å installere ventilasjonsvifte som ikke er tilpasset vårt system for balansert ventilasjon.

(5) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

(6) Næringsvirksomheten kan ha åpningstid regulert i henhold til de til enhver tid gjeldende regler for åpning og serveringstider for Oslo Kommune, dog uansett begrenset oppad til kl. 23.00 for uteserveringen.

(7) Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene etter pkt. 3-1 (8) og 3-1 (9).

(8) Eierne/brukerne av boligseksjonene har eksklusiv rett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene, felles bodareal, garasjeareal, kajakkrom, felles takterrasse samt innvendig gårdsrom som utelukkende er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av næringsseksjonene skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonens hoveddel eller tilleggsdel.

(9) Næringsseksjonene på bakkeplan har eksklusiv rett til å bruke fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i 1. etasje.

(10) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

(11) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner ha rett til å sette opp markiser, parasoller, varmelamper, blomsterkasser og beplantning.

(12) Tiltak fra næringsseksjonene som kan ha innvirkning på bomiljøet, forutsettes iverksatt i samarbeid og forståelse med styret i sameiet. Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Styret i sameie kan ikke nekte slike tiltak uten saklig grunn. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonene. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

(13) Parkering i sameiets garasje

Kun de seksjonseiere som har kjøpt garasjeplass som tilleggsdel til bruksenheten kan disponere garasjen til parkering. Parkering utenfor oppmerkede felter er ikke tillatt. Styret i sameiet har fullmakt til å illegge gebyrer ved ulovlig parkering i garasjen.

(14) Avfallshåndtering for boligene ivaretas av nedsenket containeranlegg lokalisert i tverrgate på Gnr 234 bnr 113. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene skal håndteres separat innen næringsseksjonene.

(15) Sameiet tillater kameraovervåking.

(16) Det er forbudt å sette opp parabolantennener i sameiet.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen eier, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4 VEDLIKEHOLD, OMBYGNING OG ENDRING AV EGEN SEKSJON

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen og andre rom og annet areal som hører til seksjonen forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløps-ledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l.

(4) Næringsseksjonens vedlikeholdsplikt omfatter også fettavskiller m.v. samt vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonen.

(5) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for skadedyr. Seksjonseier plikter å varsle styret så raskt som mulig etter at man har oppdaget skadedyr i sin bruksenhet.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Seksjonseierne er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk.

(8) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere eller sameiet, jf. eierseksjonsloven § 34. Når erstatningsansvar er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven §31 og vedtektenes punkt 5-2 anvendes.

(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret etter varsling vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre dette svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold krever vedtak med to tredjedelers oppslutning i sameiermøte. Seksjonseieren er selv ansvarlig for å undersøke behov for og for å innhente godkjenning fra bygningsmyndighetene der det er påkrevd.

5 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak m.v. er undergitt sameiets felles ansvar.

(2) Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig), skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

(3) "Næringsseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen. "Boligseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(4) Eierne av **næringsseksjonene** skal dekke følgende kostnader:

- a. Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
- b. Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- c. Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- d. Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- e. Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen
- f. Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- g. Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av næringsdelen.

Fordelingen mellom eierne av næringsseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(5) Eierne av **boligseksjonene** skal dekke følgende kostnader:

- a. Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- b. Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- c. Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen
- d. Håndtering av avfall i boligseksjonene
- e. Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- f. Drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- g. Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare gjelder boligdelen
- h. Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- i. Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen
- j. Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen
- k. Kommunale avgifter som gjelder boligdelen

- l. Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare gjelder boligdelen
- m. Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen.

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal i hovedsak skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene, likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 % av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens de øvrige 70 % av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

(6) Følgende kostnadselementer fordeles mellom eierne av bolig- og næringsseksjoner:

- a. Byggforsikring
- b. Styrehonorar
- c. Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer
- d. Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- e. Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, hovedinntak for fjernvarme, fjernkjøling, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- f. Kostnader til drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg.
- g. Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- h. Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken, likevel slik at fordelingen for boligseksjonene skal skje ved at 30 % av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens de øvrige 70 % av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

(7) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte: Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon, fordeles følgende på den enkelte seksjon; Kostnader til fjernvarme, forbruk av vann, oppvarming varmt vann og fjernkjøling.

(8) Den enkelte seksjonseier (både boligdel og næringsdel) skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

(9) For seksjoner som omfatter parkeringsplass, betales et tillegg i fellesutgiftene pr slik disponibel garasjeplass.

5-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet når tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6 MISLIGHOLD M.M.

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret - uten forutgående advarsel - kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 ÅRSMØTET

7-1 Årsmøtets myndighet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

7-2 Ordinært årsmøte

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7-3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to Seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Pkt 7.2. andre ledd gjelder tilsvarende ved innkalling til ekstraordinært årsmøte.

7-3 Innkalling til årsmøte

(1) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen kan skje elektronisk via e-post til alle seksjonseiere.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må

hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den frist som fremgår av vedtektenes.

7-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

7-6 Møteledelse

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet. Forslag til vedtak som fattes skal inntas i protokollen i sin helhet.

7-7 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjon gjelder følgende regel: Seksjon 1 har 10 stemmer, og seksjon 2 har 5 stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

7-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.
- h) endring av vedtektene.

7-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a)** salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b)** oppløsning av sameiet
- c)** tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d)** tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

7-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikeholdt
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene

7-12 Protokoll fra årsmøtet

(1) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

(2) Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder, bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styrets sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

8-3 Styremøter

(1) **Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.** Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltagende styremedlemmene skal signere protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8-4 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-5 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8-6 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

8-7 Oppbevaring av dokumentasjon

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte.

9 UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan delta i avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10 SØRENGA FELLESDRIFT

(1) Fellesfunksjoner (bolig, næring, park, m.v.) og eiendom i felles eie på Sørenga, organiseres i et driftssameie eller huseierforening. Samtlige boligselskaper på Sørenga er forpliktet til å være medeier i dette sameiet eller huseierforening med de vedtekter som dette sameiet setter.

(2) Styret beslutter for et år av gangen hvem som skal representere sameiet i styret for dette fellessameiet. Dette bør fortrinnsvis være et av styrets medlemmer eller varamedlemmer.

11 FORSIKRING

(1) Styret skal sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

(2) Seksjonseierne har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

12 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

HUSORDENSREGLER
for
SØRENGA 1 SAMEIE
Fastsatt av sameiemøte 24. april 2012

§ 1 Innledning

Sørenga 1 sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og bidrar til å lage et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og vedtektene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Styret ber om at naboklager leveres skriftlig, med kopi til berørte nabo. Innklagede skal svare skriftlig innen syv dager, med kopi til klager.

§ 2 Bruk av leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjanse for andre.

Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager. Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 21:00. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter.

Skal det arrangeres selskap i leiligheten eller på terrassen som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av balkong/forhage

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover balkongkanten.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill.

§ 4 Fellesrom og oppganger

Sportsutstyr, klar, fottøy eller andre gjenstander skal ikke henges i oppgangen. Barnevogner i daglig bruk kan plasseres i felles trapperom/inngangsparti. Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass.

§ 5 Fellesområder

Sameiets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene.

§ 6 Sjøppel

Det er viktig å holde området rundt søppelnedkastet ryddig og fritt for søppel.

§ 7 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på sameiets område.

- c) Hunder og katter skal luftes utenfor sameiets område. Innenfor sameiets område skal dyr føres i bånd samt holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- d) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
- e) Kommer det inn skriftlige berettigede klager, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel medfører allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Retningslinjer for bruk av kajakkrommet

Fastsatt av sameiemøte 24. april 2012, med endringer på sameiermøtet 23.4.2013.

1. Kajakkrommet skal benyttes til lagring av kajaker for seksjonseiere. Det er ikke anledning til lagring av annet utstyr som ikke plassen tillater det.
2. Rett til å lagre plass i kajakkrommet anses som en leierett og innvilges etter loddtrekning og ansiennitetsregler. Innmelding av interesse skjer skriftlig til styret i sameiet i perioden 25.4.-5.5.2012. De som melder seg på i denne perioden får lik ansiennitet dag for dag. Lik ansiennitet medfører loddtrekning ved søknad om plass.
3. Det innvilges maksimalt én plass/leierett i kajakkrommet for hver eierseksjon. Hvis det er ledige plasser, kan én seksjon leie inntil to plasser.
4. Leieperioden maksimeres til 3 år hvoretter neste på ansiennitetslisten overtar plassen og tidligere bruker rykker ned til nederste plass på listen. Ny ansiennitet opparbeides fra samme tidspunkt.
5. Ved ikke-bruk går plassen videre til neste på ansiennitetslisten. Styret (ev. brukerstyret) setter krav til aktiv bruk.
6. Hver leier betaler innskudd som sikkerhet for skader etc til sameiet. Innskuddet låses på egen konto og fås tilbake ved opphør av bruken. Renter tilfaller sameiets «kajakkonto». Innskuddet settes til NOK 3 000.
7. Hver leier betaler i tillegg et årlig beløp stort NOK 1 000 som leie til sameiet.
8. Leietiden er minimum ett år og maksimalt 3 år. Leien kan sies opp av leier etter ett år med en frist på 3 måneder. Leieavtale inngått i 2012 vil uansett ha varighet på 3 år uavhengig av eventuelle senere vedtatte nye retningslinjer.
9. Leieretten kan ikke overdras eller fremleies.
10. Leier må selv forsikre eget utstyr og sameiet tar ikke ansvar for utstyr som er lagret i kajakkrommet. Kajakkrommet skal administreres av brukerne som selv velger et brukerstyre. Brukerstyret har ansvar for å følge bruksregler og kan instrueres av styret i sameiet.
11. Disse regler kan også tillempes av styret i sameiet for leie av andre lokaler i sameiet til kajakkformål, om slike finnes hensiktsmessige.

Disse regler er vedtatt på sameiets årsmøte 24. april 2012.

VEDTEKTER
for
Sørenga 1 sameie
Org.nr.: 997 832 744

Vedtektene ble vedtatt på konstituerende årsmøte den 01.11.2011, revidert på ordinært årsmøte den 23.04.2013, 09.04.2014, 26.04.2017 og 17.04.2018.*

1

Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sørenga 1 sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 16.11.2011.

1-2 Hva sameiet omfatter og forretningsførsel

Sameiet består av 115 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner av eiendommen gnr. 234 bnr. 104 i Oslo kommune. Seksjon 1 og 2 er regulert til næringsformål og seksjon 3 til og med seksjon 117 er regulert til boligformål. Adresse iht. til adressevedtak fra Oslo kommune er Sørengkaia 81-119, 0194 Oslo.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken bygger på BRA for enheten.

Hver bolig har bruksrett til en bod.

Seksjonseiere som har ervervet garasje plass som tilleggsdel til boligseksjonen, har enerett til bruk av disse plassene.

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene for bolig og for næring.

*Lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner hadde betegnelsen årlig sameiermøte. Denne loven ble 1. januar 2018 erstattet av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 75, som har betegnelsen årsmøte.

I vedtektene er betegnelsen **årsmøte** benyttet også om de tidligere **årlige sameiermøtene**

2

Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som eiere over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører.

3

Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene skal brukes til det som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenhetene. Næringsseksjonene vil som boligseksjonene ha behov for å benytte fellesareal for levering av varer og tjenester.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for sameiet. Eier av boligseksjoner har ikke anledning til å installere ventilasjonsvifte som ikke er tilpasset vårt system for balansert ventilasjon.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

Virksomheten kan ha åpningstid regulert i henhold til enhver tid gjeldende regler for åpning og serveringstider for Oslo Kommune, dog uansett begrenset oppad til kl. 23.00 for uteserveringen.

(4) Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene etter pkt. 3-1 (5) og 3-1 (6).

(5) Eierne/brukerne av boligseksjonene har eksklusiv rett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene, felles bodareal, garasjeareal, kajakkrom, felles takterrasse samt innvendig gårdsrom som utelukkende er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av næringsseksjonene skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonens hoveddel eller tilleggsdel.

(6) Næringsseksjonene på bakkeplan har eksklusiv rett til å bruke fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i 1. etasje.

(7) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

(8) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner ha rett til å sette opp markiser, parasoller, varmelamper, blomsterkasser og beplantning.

Tiltak som kan ha innvirkning på bomiljøet, forutsettes iverksatt i samarbeid og forståelse med styret i sameiet.

Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Styret i sameie kan ikke nekte slike tiltak uten saklig grunn. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonene. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

(9) Parkering i sameiets garasje

Kun de seksjonseiere som har kjøpt garasjeplass som tilleggsdel til bruksenheten kan disponere garasjen til parkering. Parkering utenfor oppmerkede felter er ikke tillatt. Styret i sameiet har fullmakt til å ilegge gebyrer ved ulovlig parkering i garasjen.

(10) Avfallshåndtering for boligene ivaretas av nedsenket containeranlegg lokalisert i tverrgate på Gnr 234 bnr 113. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene, skal håndteres separat innen næringsseksjonene.

(11) Sameiet tillater kameraovervåking.

(12) Det er forbudt å sette opp parabolantennener i sameiet.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen eier, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4

Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen og andre rom og annet areal som hører til seksjonen forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett,

varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rens eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l.

(4) Næringsseksjonens vedlikeholdsplikt omfatter også fettavskiller m.v. samt vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonen.

(5) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for skadedyr. Seksjonseier plikter å varsle styret så raskt som mulig etter man har oppdaget skadedyr i sin bruksenhet.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Seksjonseierne er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk.

(8) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere eller sameiet, jf. eierseksjonsloven § 34.

Når erstatningsansvar er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven §31 og vedtektenes punkt 5-2 anvendes.

(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret etter varslings vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre dette svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, og godkjenning fra bygningsmyndighetene.

5

Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak m.v. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig), skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

"Næringsseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen. "Boligseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader:

- a. Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
- b. Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- c. Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- d. Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- e. Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen
- f. Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- g. Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av næringsdelen. Fordelingen mellom eierne av næringsseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader:

- a. Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- b. Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- c. Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen
- d. Håndtering av avfall i boligseksjonene
- e. Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- f. Drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- g. Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare gjelder boligdelen
- h. Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- i. Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen
- j. Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen
- k. Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- l. Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare gjelder boligdelen
- m. Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen.

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal i hovedsak skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene, likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 % av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens de øvrige 70 % av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

(3) Følgende kostnadselementer fordeles mellom eierne av bolig- og næringsseksjoner:

- a. Byggforsikring
- b. Styrehonorar
- c. Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer
- d. Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- e. Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, hovedinntak for fjernvarme, fjernkjøling, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- f. Kostnader til drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg.
- g. Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- h. Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken, likevel slik at fordelingen for boligseksjonene skal skje ved at 30 % av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens de øvrige 70 % av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte:

Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon, fordeles følgende på den enkelte seksjon; Kostnader til fjernvarme, forbruk av vann, oppvarming varmt vann og fjernkjøling.

(5) Den enkelte seksjonseier (både boligdel og næringsdel) skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik

avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

(6) For seksjoner som omfatter parkeringsplass, betales et tillegg i fellesutgiftene pr slik disponibel garasje plass.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet når tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6

Mislighold m.m.

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7

Styret og dets vedtak

7-1 Styrets sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8 Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) Innkallingen kan skje elektronisk via e-post til alle seksjonseiere.

(4) I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet. Forslag til vedtak som fattes skal inntas i protokollen i sin helhet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjon gjelder følgende regel: Seksjon 1 har 10 stemmer, og seksjon 2 har 5 stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8.7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8.8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

- (2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikeholdt
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene

9

Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

- (2) Ingen kan delta i avstemning om
- a) et spørsmål mot en selv eller ens nærstående
 - b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
 - c) et spørsmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
 - d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10

Sørenga fellesdrift

Fellesfunksjoner (bolig, næring, park, m.v.) og eiendom i felles eie på Sørenga organiseres i et driftssameie eller huseierforening. Samtlige boligselskaper er forpliktet til å være medeier i dette sameiet eller huseierforening med dets vedtekter.

11

Forsikring

(1) Styret skal sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

(2) Seksjonseierne har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

12

Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

VEDTEKTER
for
Sørenga 1 sameie
Org.nr.: 997 832 744

Vedtektene ble vedtatt på konstituerende årsmøte den 01.11.2011, senere revidert på ordinære årsmøter den 23.04.2013, 09.04.2014, 26.04.2017, 17.04.2018 og 29.04.2021 (digitalt møte).*

1

Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sørenga 1 sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 16.11.2011.

1-2 Hva sameiet omfatter og forretningsførsel

Sameiet består av 115 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner av eiendommen gnr. 234 bnr. 104 i Oslo kommune. Seksjon 1 og 2 er regulert til næringsformål og seksjon 3 til og med seksjon 117 er regulert til boligformål. Adresse iht. til adressevedtak fra Oslo kommune er Sørengkaia 81-119, 0194 Oslo.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken bygger på BRA for enheten.

Hver bolig har bruksrett til en bod.

Seksjonseiere som har ervervet garasje plass som tilleggsdel til boligseksjonen, har enerett til bruk av disse plassene.

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene for bolig og for næring.

*Lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner hadde betegnelsen årlig sameiermøte. Denne loven ble 1. januar 2018 erstattet av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 75, som har betegnelsen årsmøte.

I vedtektene er betegnelsen **årsmøte** benyttet også om de tidligere **årlige sameiermøtene**

2

Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som eiere over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører.

3

Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene skal brukes til det som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenhetene. Næringsseksjonene vil som boligseksjonene ha behov for å benytte fellesareal for levering av varer og tjenester.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for sameiet. Eier av boligseksjoner har ikke anledning til å installere ventilasjonsvifte som ikke er tilpasset vårt system for balansert ventilasjon.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

Virksomheten kan ha åpningstid regulert i henhold til enhver tid gjeldende regler for åpning og serveringstider for Oslo Kommune, dog uansett begrenset oppad til kl. 23.00 for uteserveringen.

(4) Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene etter pkt. 3-1 (5) og 3-1 (6).

(5) Eierne/brukerne av boligseksjonene har eksklusiv rett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene, felles bodareal, garasjeareal, kajakkrom, felles takterrasse samt innvendig gårdsrom som utelukkende er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av næringsseksjonene skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonens hoveddel eller tilleggsdel.

(6) Næringsseksjonene på bakkeplan har eksklusiv rett til å bruke fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i 1. etasje.

(7) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

(8) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner ha rett til å sette opp markiser, parasoller, varmelamper, blomsterkasser og beplantning.

Tiltak som kan ha innvirkning på bomiljøet, forutsettes iverksatt i samarbeid og forståelse med styret i sameiet.

Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Styret i sameie kan ikke nekte slike tiltak uten saklig grunn. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonene. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

(9) Parkering i sameiets garasje

Kun de seksjonseiere som har kjøpt garasjeplass som tilleggsdel til bruksenheten kan disponere garasjen til parkering. Parkering utenfor oppmerkede felter er ikke tillatt. Styret i sameiet har fullmakt til å ilegge gebyrer ved ulovlig parkering i garasjen.

(10) Avfallshåndtering for boligene ivaretas av nedsenket containeranlegg lokalisert i tverrgate på Gnr 234 bnr 113. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene, skal håndteres separat innen næringsseksjonene.

(11) Sameiet tillater kameraovervåking.

(12) Det er forbudt å sette opp parabolantennener i sameiet.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen eier, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4

Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen og andre rom og annet areal som hører til seksjonen forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett,

varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rens eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l.

(4) Næringsseksjonens vedlikeholdsplikt omfatter også fettavskiller m.v. samt vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonen.

(5) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for skadedyr. Seksjonseier plikter å varsle styret så raskt som mulig etter man har oppdaget skadedyr i sin bruksenhet.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Seksjonseierne er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk.

(8) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere eller sameiet, jf. eierseksjonsloven § 34.

Når erstatningsansvar er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven §31 og vedtektenes punkt 5-2 anvendes.

(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret etter varslings vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre dette svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, og godkjenning fra bygningsmyndighetene.

5

Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak m.v. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig), skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

”Næringsseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen. ”Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader:

- a. Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
- b. Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- c. Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- d. Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- e. Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen
- f. Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- g. Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av næringsdelen. Fordelingen mellom eierne av næringsseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader:

- a. Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- b. Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- c. Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen
- d. Håndtering av avfall i boligseksjonene
- e. Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- f. Drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- g. Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare gjelder boligdelen
- h. Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- i. Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen
- j. Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen
- k. Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- l. Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare gjelder boligdelen
- m. Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen.

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal i hovedsak skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene, likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 % av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens de øvrige 70 % av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

(3) Følgende kostnadselementer fordeles mellom eierne av bolig- og næringsseksjoner:

- a. Byggforsikring
- b. Styrehonorar
- c. Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer
- d. Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- e. Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, hovedinntak for fjernvarme, fjernkjøling, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- f. Kostnader til drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg.
- g. Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- h. Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken, likevel slik at fordelingen for boligseksjonene skal skje ved at 30 % av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens de øvrige 70 % av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte:

Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon, fordeles følgende på den enkelte seksjon; Kostnader til fjernvarme, forbruk av vann, oppvarming varmt vann og fjernkjøling.

(5) Den enkelte seksjonseier (både boligdel og næringsdel) skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik

avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

(6) For seksjoner som omfatter parkeringsplass, betales et tillegg i fellesutgiftene pr slik disponibel garasje plass.

5-2 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet når tvangsdekning besluttet gjennomføres.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6 Mislighold m.m.

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styrets sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8 Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) Innkallingen kan skje elektronisk via e-post til alle seksjonseiere.

(4) I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet. Forslag til vedtak som fattes skal inntas i protokollen i sin helhet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjon gjelder følgende regel: Seksjon 1 har 10 stemmer, og seksjon 2 har 5 stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8.7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8.8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

- (2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikeholdt
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene

9

Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

- (2) Ingen kan delta i avstemning om
- a) et spørsmål mot en selv eller ens nærstående
 - b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
 - c) et spørsmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
 - d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10

Sørenga fellesdrift

Fellesfunksjoner (bolig, næring, park, m.v.) og eiendom i felles eie på Sørenga organiseres i et driftssameie eller huseierforening. Samtlige boligselskaper er forpliktet til å være medeier i dette sameiet eller huseierforening med dets vedtekter.

Styret beslutter for et år av gangen hvem som skal representere sameiet i styret for dette fellessameiet. Dette bør fortrinnsvis være et av styrets medlemmer eller varamedlemmer.

11

Forsikring

(1) Styret skal sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

(2) Seksjonseierne har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

12

Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.



Dato: 09.06.2026
Firma: Morten Lindberg
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534555
Deres ref: 9271384

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 234, BNR. 104.

Vi viser til bestilling av 08.06.2026 for eiendom gnr. 234, bnr. 104.

GNR. 234 BNR. 104

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.11.2011.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3471 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

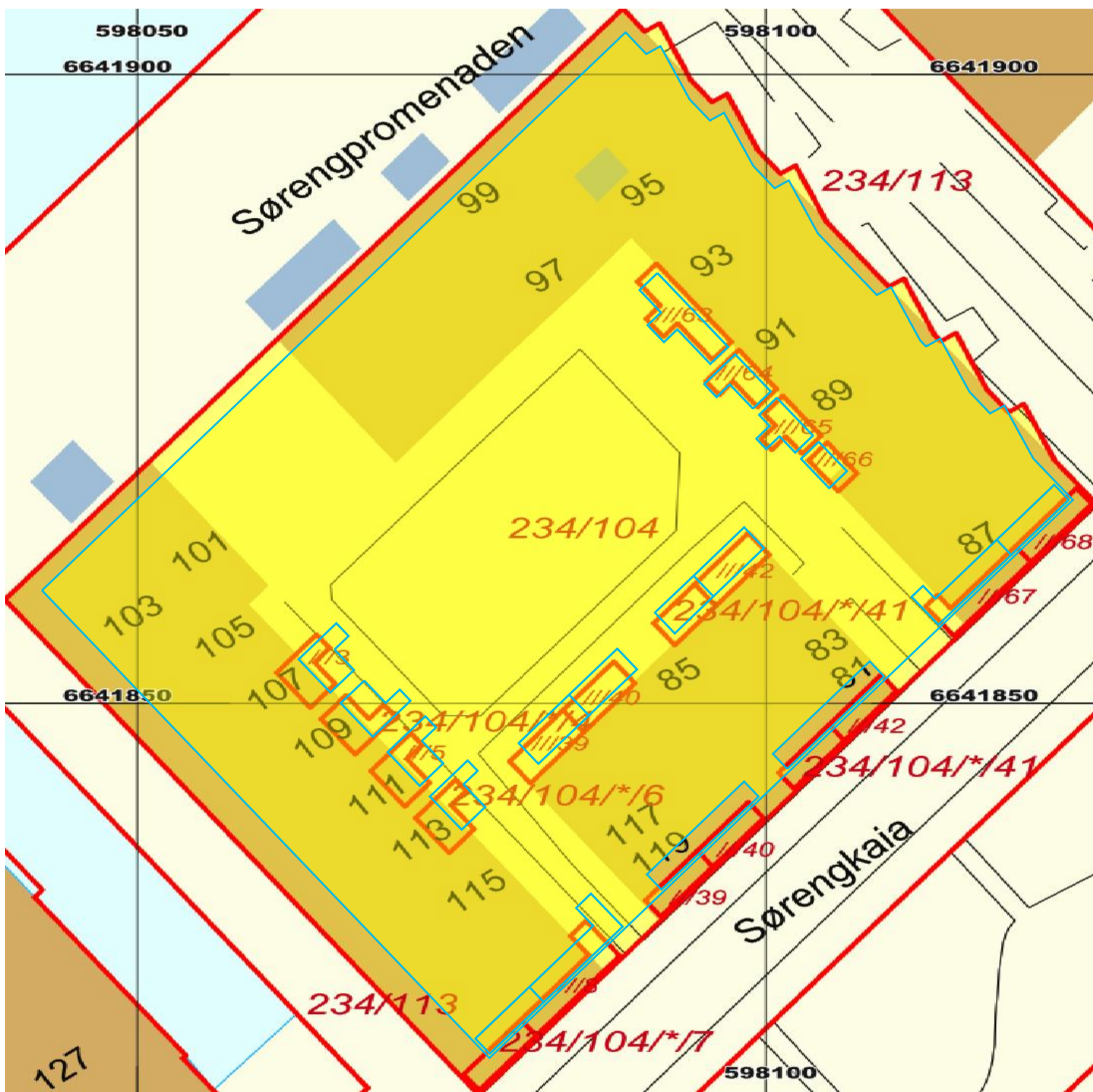
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentraltbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Egenerklæring

Sørengkaia 95, 0194 OSLO

08 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sørengkaia 95

Postadresse

Sørengkaia 95

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd periodevis i leiligheten helt siden jeg kjøpte den. Tidligere leide jeg den ut i kortere perioder, etter den ble pusset opp for 2 år siden, er det bare meg som har bodd der.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Renland, Hanne

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Veggdyr (usikker på type), brakt inn av besøkende. Disse ble fjernet av firma, og sluttrapport foreligger. Dette var i 2019.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råtne i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Hanne Renland

Date

2026-06-08

Identification



Hanne Renland



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hanne Renland

08/06-2026
19:55:45

BankID OIDC
High



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Ingeniør Gunnar M. Backe
Postboks 393
1326 LYSAKER

Dato: 01.07.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200910915-202 Saksbeh: Alex Arnfinnsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRENGAUTSTIKKEREN	Eiendom:	234/110/0/0
Tiltakshaver:	Sørenga Utvikling KS	Adresse:	Sørengutstikkeren, 0150 OSLO
Søker:	AS Ingeniør Gunnar M. Backe	Adresse:	Postboks 393, 1326 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST – FELT D1B-2
BOLIGER MED NÆRINGSLOKALET N 1 - SØRENGUTSTIKKEREN

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringer av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 5 - Fjordbyen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.07.2013 av:

Alex Arnfinsen - Saksbehandler
Kjell Kristian Jacobsen - Enhetsleder

Kopi til:
Sørenga Utvikling KS, Sørengutstikkeren, 0150 OSLO, ast@sorenga.no



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Nabolagsprofil

Sørengkaia 95 - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sørenga	5 min
Linje 85	0.4 km
Bjørvika	12 min
Linje 13, 19	0.8 km
Oslo S	15 min
Totalt 24 ulike linjer	1.1 km
Oslo S/Bussterminal	15 min
T-bane, buss, flytog, tog, trikk	1.1 km
Jernbanetorget	18 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.4 km

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	17 min
319 elever, 22 klasser	1.4 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	5 min
178 elever, 17 klasser	3.3 km
Vahl skole (1-7 kl.)	7 min
203 elever, 13 klasser	2.4 km
Jordal skole (8-10 kl.)	7 min
617 elever, 44 klasser	3.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	8 min
431 elever, 30 klasser	3 km
Heltberg gymnas	22 min
160 elever, 7 klasser	1.7 km
Kongshavn videregående skole	23 min
550 elever	1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

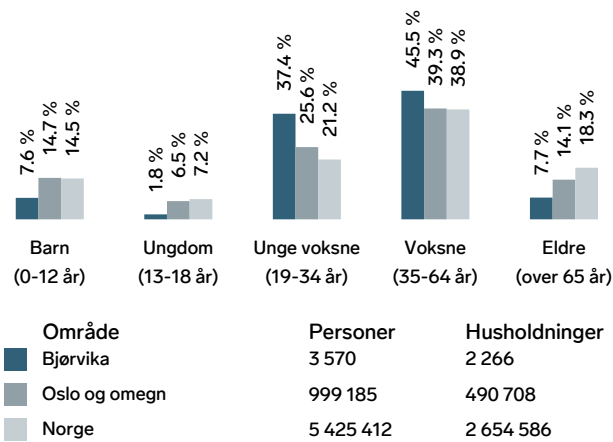
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sørenga barnehage (0-5 år)	2 min
124 barn	0.1 km
Strekken barnehage (1-5 år)	12 min
51 barn	1 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-6 ...)	14 min
66 barn	1.2 km

Dagligvare

Coop Prix Sørenga	2 min
PostNord, søndagsåpent	0.2 km
Rema 1000 Sørenga	3 min
Post i butikk	0.3 km

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss



Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

- 

Gamlebyen skole

Ballspill

15 min

1.2 km
- 

Ruinparken balløkke

Ballspill

16 min

1.4 km
- 

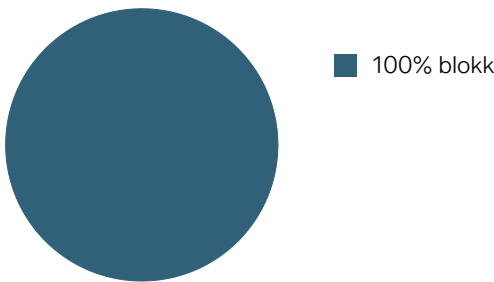
Barry's Barcode

12 min
- 

SATS Bjørvika

13 min

Boligmasse



«Rett ved sjøen, og kort vei til ALT :)»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

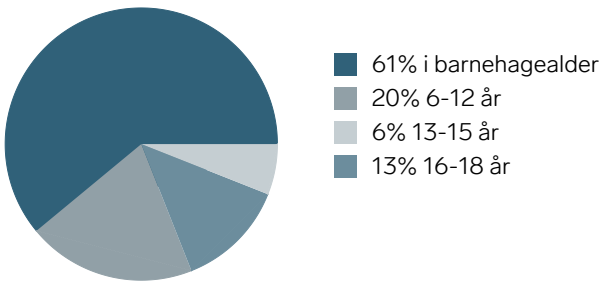
Barcode

13 min
- 

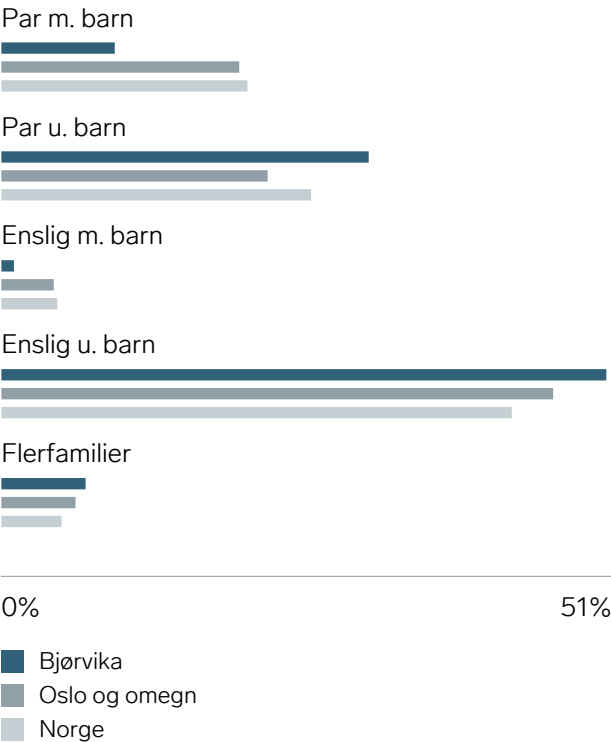
Ditt Apotek Opera

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

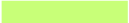
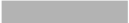
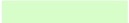
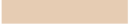
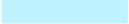
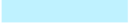


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Inn-/utkjøring
	70 - Felles avkjørsel		
	72 - Felles lekeareal		
	73 - Felles gangareal		
	140 - Bolig/forr./kontor		
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	335 - Torg		
	341 - Kai		
	450 - Småbåthavn		
	452 - Lek/opphold/sport		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		

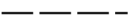
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate

     | RpBestemmelseOmråde

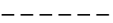
 RpBestemmelseGrense

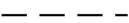
 RpFareSone

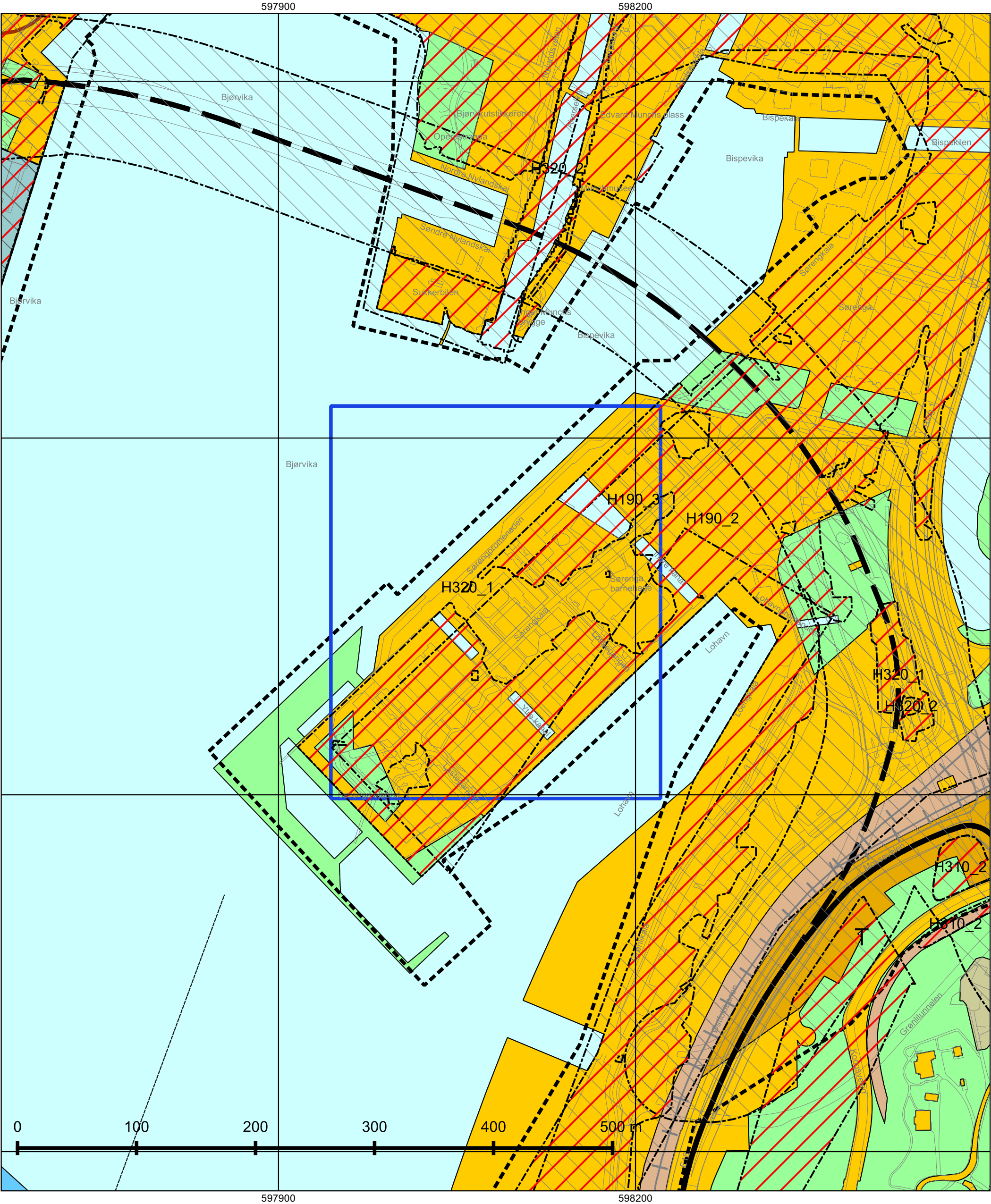
 RpFareGrense

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	312 - Fortau
	450 - Småbåthavn
	913 - Formåavgrensning
	925 - Gesimslinje
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Frisiktlinje
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

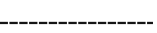
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

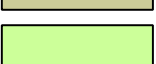
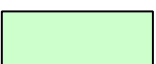
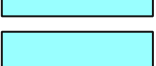
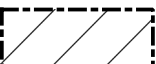
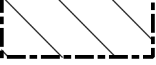
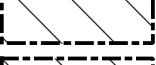
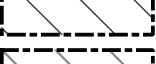
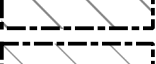
Se tegnforklaring på eget ark.



Dato: 09.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159157/86534555
Deres ref.:

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS INGENIØR GUNNAR M BACKE
Postboks 393
1326 LYSAKER

Deres ref.:

Vår ref.: 200910915-231
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Alex Arnfinn

Dato: 29.06.2017

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRENGKAIA 81 - 119	Eiendom:	234/104/0/0
Tiltakshaver:	SØRENGA UTVIKLING KS	Adresse:	Sørengutstikkeren, 0150 OSLO
Søker:	AS INGENIØR GUNNAR M BACKE	Adresse:	Postboks 393, 1326 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – felt D1b-2 - Sørengutstikkeren Sørengkaia 81

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for felt D1b-2 etter krav om endring av tiltak i plan 8, utvendige terrasser som ble endelig godkjent 18.01.2017, mottatt 05.04.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 200910915/230			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 8 etasje som bygget	A20-08	24.04.2012	230/5

Andre forhold

Ferdigstillelse er med dette oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling Fjordbyen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.06.2017 av:

Alex Arnfinsen - saksbehandler
Målfrid Nyrnes - enhetsleder

Kopi til:
BACKE STOR-OSLO AS, v/ Christian Molt Rise, Fornebuveien 11, 1366 LYSAKER,
christian.molt.rise@backe.no
SØRENGA UTVIKLING KS, Sørengutstikkeren, 0150 OSLO, ast@sorenga.no

Tilstandsrapport
Sørengkaia 95
0194 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Nanthujan Nanthapalan

Dato: 14/06/2026

Tuenveien 84
Lillestrøm 2000

99119740

nanthu2106@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:234, Bnr: 104

Hjemmelshaver: Hanne Renland

Seksjonsnummer: 93

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2012

Tomt: 3 471 (felles) m²

Kommune: Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Hanne Renland

Befaringsdato: 12.06.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS3

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Leiligheten ligger på felles eiet tomt tilknyttet Sørenga 1 sameie. Sameiet består av 115 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Tomtearealet er opplyst til 3 471 m².

Tomten og fellesarealene er opparbeidet med intern adkomst, gangarealer, felles utearealer/bakgård og beplantning. Eiendommen har adkomst via felles inngangsparti med heis. Det er ikke opplyst at det medfølger fast parkeringsplass til seksjonen. Eventuell parkeringsplass må avklares særskilt med selger/megler.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført som boligblokk/leilighetsbygg i 2011. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere er hovedsakelig utført i betong/stål. Grunnmur/fundamentering er opplyst utført med støpte betongkonstruksjoner, og bygget er fundamentert med peler til fjell. Yttervegger er opplyst utført med bærekonstruksjon i betong/stål kombinert med bindingsverk, isolert med mineralull. Utvendige fasader er hovedsakelig teglforblendet, med innslag av andre fasadematerialer.

Bygningen har flatt tak, antatt tekket med folie/takpapp. Leiligheten har innvendige overflater med parkett i tørre rom, flislagt bad, malte veggflater og malte himlinger. Kjøkkenet er innredet med profilerte/glatte fronter, benkeplate og opplegg for vann og avløp. Badet er utført med flislagte overflater, servantinnredning, vegghengt toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin.

Bygget har heis, felles brannvarslingsanlegg og oppvarming via fjernvarme/radiatorer samt vannbåren gulvvarme på bad. Ventilasjonsløsning er nærmere vurdert under punkt 6.3.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er en selveierleilighet beliggende i 4. etasje i boligblokk/leilighetsbygg på Sørenga 95. Leiligheten er oppmålt til BRA-i 46 m² og består av entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom. I tillegg disponerer boligen ekstern bod i underetasje, samt balkong.

Leiligheten fremstår med en funksjonell planløsning og normalt god standard. Selger opplyser at leiligheten, med unntak av bad, ble pusset opp våren 2024. Det er også opplyst at parkett i stue og største soverom ble skiftet i mai 2026 etter vannsøl/vannskade. Badet er eldre enn den øvrige oppussingen og vurderes ut fra alder, synlige forhold og fremlagt dokumentasjon.

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett i tørre rom, malte veggflater og malte himlinger. Badet har flislagte overflater. Kjøkkenet fremstår modernisert med nyere innredning. Det må påregnes normalt vedlikehold og normal bruksslitasje i tråd med alder, bruk og utførte oppgraderinger.

ANNET:

Oppvarming:

Boligen har oppvarming via felles sentralfyring/fjernvarme med radiatorer i stue og soverom. Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Oppvarmingsløsningen er vurdert ut fra visuelle observasjoner ved befaring og opplysninger fra selger/fremlagt dokumentasjon.

Bod og parkering:

Boligen disponerer ekstern bod i underetasje. Det er ikke opplyst at det medfølger fast parkeringsplass til seksjonen. Eventuell parkeringsplass må avklares særskilt med selger/megler.

DOKUMENTKONTROLL:

Arealene er fastsatt på grunnlag av egne oppmålinger ved befaring, sammenholdt med fremlagt plantegning/planskisse, tidligere salgsoppgave, boligopplysninger fra forretningsfører, egenerklæringsskjema og opplysninger fra selger. BRA-i omfatter entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom. BRA-e omfatter ekstern bod i underetasje. TBA omfatter balkong. Det er ikke foretatt full kontroll mot kommunens byggesaksarkiv, og det kan derfor ikke bekreftes fullt samsvar med offentlig godkjent underlag. Tidligere salgsoppgave/plantegning viser annen romdisponering enn dagens løsning. Eventuell dokumentasjon på godkjenning av endret planløsning/romdisponering er ikke fremlagt for takstmannen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av parkett i entré, stue/kjøkken og soverom. Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Selger opplyser at leiligheten, med unntak av bad, ble totalrenovert våren 2024, og at det ble lagt ny parkett i stue og største soverom i mai 2026 som følge av vannsøl. Veggoverflater består hovedsakelig av malte glatte flater i entré, stue/kjøkken og soverom. Badet har flislagte vegger. Himlinger består hovedsakelig av malte himlingsflater/plater. Det er downlights/innfelte lys i enkelte rom. Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ut fra alder og opplyste oppgraderinger. Selger opplyser at leiligheten, med unntak av bad, ble totalrenovert våren 2024. Badet omfattes dermed ikke av de opplyste arbeidene fra 2024. Badet vurderes ut fra alder, synlige forhold og fremlagt dokumentasjon.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering i forbindelse med eierskifte.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser at leiligheten ble pusset opp våren 2024, men at badet ikke var en del av denne oppussingen. Det betyr at badet ikke skal regnes som nytt fra 2024.

Det er også opplyst at parkett i stue og største soverom ble skiftet i mai 2026 etter vannsøl/vannskade. Det foreligger vannskaderapport fra Polygon AS datert 28.04.2026 som omtaler hendelsen.

Opplysningene er basert på informasjon fra selger og fremlagt dokumentasjon.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader er opplyst til kr 2 301,- pr. måned. Ifølge boligopplysninger/forretningsfører omfatter felleskostnadene ordinære felleskostnader. Boligen har oppvarming via fjernvarme. Nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene inkluderer må kontrolleres mot boligopplysninger/salgsoppgave.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4. etasje	46 m ²			7,5 m ²
Underetasje		7 m ²		
SUM BYGNING	46 m ²	7 m ²		
SUM BRA	53 m ²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

BRA-e:

Ekstern bod i underetasje.

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er målt og vurdert etter gjeldende arealstandard. Leiligheten i 4. etasje er oppmålt til BRA-i 46 m² og består av entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom. Ekstern bod i underetasje er oppmålt til BRA-e 7 m². Balkong er oppmålt til TBA 7,5 m². Arealmålingen er utført med laseravstandsmåler til innside av omsluttende vegger. Mindre avvik kan forekomme som følge av målemetode, avrundning, skjevheter, innredning og begrenset tilgjengelighet til enkelte flater. Planskisse er kun ment som illustrasjon og er ikke målbar.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Beskrivelsene er basert på visuelle observasjoner og enkle funksjonstester utført på befaringsdagen. Det er ikke foretatt demontering av bygningsdeler, hvitevarer, innredning eller tekniske installasjoner utover det som var naturlig tilgjengelig ved befaringen. Møblering, innbo og lagrede gjenstander kan enkelte steder ha begrenset inspeksjonsmuligheten. Skjulte konstruksjoner, skjulte rørføringer og forhold bak fastmontert innredning er ikke kontrollert.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Befaringen ble gjennomført under ordinære værforhold. Boligen var møblert og i bruk ved befaringstidspunktet. Innredning, møbler og lagrede gjenstander kan ha begrenset inspeksjonsmuligheten på enkelte flater og bygningsdeler.

ANDRE MERKNADER:

Beskrivelsene er basert på visuelle observasjoner gjort ved befaringstidspunktet. Møblering, innbo og lagrede gjenstander kan ha begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder. Bygningen er oppført/ferdigstilt omkring 2011/2012. Offisielt byggeår er opplyst til 2012. Enkelte bygningsdeler, herunder vinduer, er registrert/merket med produksjonsår 2011.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kun takstmann Nanthujan var til stede ved befaringen.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.bmtf.no

Ansvarlig for rapporten:

Nanthujan Nanthapalan

Byggingeniør / Takstmann med erfaring fra byggtekniske vurderinger, tilstandsrapporter og verdivurdering av boliger.

14/06/2026

Nanthujan Nanthapalan

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Badet har flislagte vegger og malt himling. Det er etablert dusjsone med dusjvegger, vegghengt toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekksventil i himling.

Overflater på vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert vesentlige riss, sprekker, fuktskader eller andre synlige skader på vegger og himling.

Merknader: Ingen vesentlige avvik registrert på vegger og himling ved visuell kontroll.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er dusjsone direkte på gulv med sluk i dusjsonen. Gulvoverflater fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vesentlige riss, sprekker, skader, bom under fliser eller tegn til fukt-/råteskader på gulvoverflatene.

Merknader: Ingen vesentlige avvik registrert på gulvoverflater ved visuell kontroll.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra Ukjent, antatt fra byggeår/2011.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet antas å være fra byggeåret/2011. Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med sluk i dusjsone. Sluk er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Det ble observert klemring/mansjettløsning i sluk. Synlige vann- og avløpsrør er hovedsakelig plassert i servantskap. Avløpsrør er utført i plast, og det er etablert tilkobling/opplegg for vaskemaskin. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasje, fuktskader eller utettheter ved sluk, rørgjennomføringer, servantskap eller tilstøtende overflater. Det ble utført overflatesøk/fuktindikasjon med egnet måleutstyr på og rundt badet, uten unormale fuktutslag. Det ble også benyttet termokamera som supplement ved kontrollen. Hulltaking i tilstøtende konstruksjon ble ikke utført etter ønske fra selger. Selger har fremlagt dokumentasjon etter tidligere vannskade/vannslø, hvor det er opplyst at nye fuktmålinger ikke viste fukt. Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og kan ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep.

Merknader: TG 2 settes på grunn av alder på badet/membran og begrenset mulighet for kontroll av skjult tettesjikt. Det ble ikke påvist aktive fuktutslag eller synlige tegn til lekkasje ved befaringen.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ikke opplyst/dokumentert

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med glatte brune fronter, mørk benkeplate, nedfelt oppvaskkum, integrerte hvitevarer, platetopp, stekeovn og ventilator/kjøkkenavtrekk.. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje. Det er opplegg for vann og avløp under kjøkkenkum. Synlige vannrør, koblinger og avløpsrør under kjøkkenkum ble visuelt kontrollert, og det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktskjolder, svelling i innredning eller andre tegn til pågående fuktproblematikk på befaringsdagen.

Vanntrykk og avrenning fra avløp ble enkelt funksjonstestet uten registrerte avvik. Det ble utført fuktsøk/fuktindikasjon på tilgjengelige overflater ved kjøkkeninnredning, gulv og rundt vanninstallasjoner uten registrerte fuktutslag. Det ble heller ikke registrert knirk, skader eller fuktskjolder på gulv ved kjøkken.

Det er registrert ventilator over platetopp. Ventilator/filter ble visuelt kontrollert. Det er synlig metall/fettfilter i ventilator. Avtrekksløsning er ikke fullstendig kontrollert med hensyn til kanalens videre føring, kapasitet eller om avkast føres direkte til det fri. Ventilatoren ble kun vurdert ved enkel visuell kontroll. Det er synlige ventilasjons-/luftespalter over og under integrert kjøøl/frys, som vurderes å være lufting for hvitevaren og ikke generell romventilasjon.

Det er registrert komfyrvakt/komfyrvaktsensor ved platetopp. Funksjon og dokumentasjon for komfyrvakt er ikke nærmere kontrollert. Det er også registrert utstyr under kjøkkenkum som fremstår som lekkasjesikring/lekkasjevarsler, men funksjon og dokumentasjon er ikke kontrollert.

Merknader: Alder på vanninstallasjon på kjøkken er ikke dokumentert. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, enkel funksjonstest av vann/avløp og fuktsøk på tilgjengelige overflater ved befaringen. Det ble ikke registrert fuktutslag eller synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen. Funksjon på eventuell lekkasjesikring/lekkasjevarsler og komfyrvakt er ikke kontrollert utover visuell observasjon. Jevnlig kontroll under kjøkkenkum og ved vanninstallasjoner anbefales, da lekkasjer fra rør, koblinger og avløp kan oppstå over tid og gi følgeskader dersom de ikke oppdages tidlig.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Innvendige overflater i entré, stue/kjøkken og soverom består hovedsakelig av parkett på gulv, malte vegger og malte himlinger. Overflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje. Det ble registrert enkelte mindre merker/sår på vegger, listverk og karmen, samt mindre lokale skjevheter i gulv. Det ble målt ca. 10 mm skjevhet i stue/entré og ca. 5 mm på soverom. Målingene vurderes ikke som alvorlige, og det ble ikke registrert forhold som tilsier konstruksjonsmessige avvik ved befaringen.

Merknader: Mindre merker, sår og normal bruksslitasje må påregnes på innvendige overflater. Lokale skjevheter er registrert, men vurderes som mindre og uten vesentlig konsekvens basert på visuell kontroll. Registrerte forhold vurderes i hovedsak som kosmetiske og normale bruksslitasjer. Risikoen vurderes som lav, men overflater med merker/sår kan kreve lokal utbedring eller oppussing etter kjøpers egne krav til standard. Mindre skjevheter i gulv vurderes ikke å ha vesentlig praktisk konsekvens.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Vinduer antas å være fra byggeår/produksjonsår 2011, basert på merking. Entrédør er brann- og lydklassifisert. Vinduer og dører ble visuelt kontrollert og funksjonstestet der dette var mulig. Det ble ikke registrert punkterte glass, synlige tegn til vanninntrengning eller vesentlige avvik ved beslag/tetting på befaringsdagen. Det er registrert en mindre lokal skade/sår på innvendig vindusramme/karm på ett vindu. Forholdet vurderes som lokalt og hovedsakelig av kosmetisk karakter.

Merknader: Mindre lokal skade/sår på innvendig vindusramme/karm på ett vindu. Det ble ikke registrert tegn til fukt, råte eller funksjonssvikt ved kontrollen. Normal bruksslitasje må påregnes. Risikoen vurderes som lav da forholdet fremstår som en mindre lokal skade på innvendig vindusramme/karm, uten registrerte tegn til fukt, råte, punktert glass eller funksjonssvikt. Konsekvensen vurderes i hovedsak som kosmetisk, og lokal utbedring/overflatebehandling kan vurderes ved behov.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Leiligheten har balkong med adkomst fra stue. Balkongen har rekkverk med målte høyde ca. 1,20 m. Gulv er belagt med løse/liggende terrasseheller/fliser. Rekkverk, gulvflater, overgang mot vegg og terskel ved balkongdør er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert vesentlige svekkelser i rekkverk, synlige skader i konstruksjon eller tegn til vannansamling på befaringsdagen. Det fremstår å være oppkant/terskel mot balkongdør. Det ble ikke registrert synlige tegn til vannansamling, skader eller svikt på tilgjengelige deler av balkongen. Eventuelt underliggende tettesjikt er ikke fullstendig kontrollert der dette er skjult av løse terrasseheller/overflater. Balkongdør/vindusfelt er opplyst/registrert fra 2011. Balkongdør subber noe og går noe tregt ved åpning/lukking.

Merknader: Det er registrert normal bruksslitasje og noe smuss/misfarging på balkongens overflater. Balkongdør subber/går noe tregt og justering/vedlikehold kan vurderes. Ingen tegn til vesentlige skader, svikt i rekkverk eller vannansamling ble registrert ved visuell kontroll. Risikoen vurderes som lav. Registrert forhold gjelder i hovedsak normal bruksslitasje og balkongdør som subber/går noe tregt. Konsekvensen vurderes som begrenset til behov for justering/vedlikehold. Det ble ikke registrert tegn til svikt i rekkverk, manglende oppkant mot dør eller tydelig vannansamling på befaringsdagen.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra antatt 2011/byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

Vann- og avløpsinstallasjoner er visuelt kontrollert der disse var synlige og tilgjengelige. Anlegget fremstår i hovedsak å være fra byggeår/2011. Det er registrert rør-i-rør-system/fordelerskap med stoppekraner og vannmålere. Hovedstoppekraner er lokalisert i fordelerskap. Synlige vannrør består av kobberør og rør-i-rør/PEX. Synlige koblinger og rørføringer fremstår uten tegn til aktive lekkasjer på befaringsdagen.

Synlige avløpsrør under servant og kjøkkenbenk består hovedsakelig av plast. Synlige avløpsrør og sammenkoblingspunkter fremstår hele og uten synlige lekkasjespor der de var tilgjengelige for kontroll. Det ble ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet på befaringsdagen. Leiligheten har veggghengt WC med innebygget susterne.

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget susterne for WC. Det er heller ikke tydelig påvist drensopalte/lekkasjeåpning fra innebygget susterne ved visuell kontroll. Eventuell lekkasjeføring fra rør-i-rør fordelerskap til sluk er ikke verifisert. Kontroll av skjulte rørføringer er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Det var lagret en del gjenstander i skap under servant/kjøkken, noe som begrenset deler av den visuelle kontrollen. Synlige deler av vann- og avløpsanlegget fremstår ellers uten tegn til aktive lekkasjer.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke registrert egen varmtvannsbereder i leiligheten. Varmtvann antas levert fra felles/sentralt varmtvannsanlegg i bygget. Det er observert fordelerskap/teknisk skap med rørføringer, stoppekraner og målere, men ingen separat varmtvannsbereder/tank i boligen.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Antatt byggeår / 2011

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har ventilasjon ved naturlig lufting via åpningsbare vinduer i oppholdsrom, samt mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Kjøkken er utstyrt med kjøkkenventilator/avtrekk over platetopp. Det er observert ventilasjonsrister/spalter over og under integrert kjøleskap/fryseskap, som vurderes å være lufting for hvitevaren og ikke del av boligens ordinære ventilasjonsanlegg. Det er ikke påvist balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten.

Ved befaring ble det ikke registrert unormal lukt eller synlige tegn til fukt-/muggproblematikk relatert til ventilasjon. Målt CO₂-verdi var ca. 538 ppm på befaringstidspunktet, noe som indikerer tilfredsstillende luftkvalitet ved kontrolltidspunktet.

Merknader: Dokumentasjon for siste service, inspeksjon eller rengjøring av ventilasjonsanlegget er ikke fremlagt. Filter i kjøkkenventilator fremstår noe tilsmusset og bør rengjøres/skiftes som del av normalt vedlikehold. Ventilasjonens kapasitet er ikke teknisk målt utover enkel funksjons- og visuell kontroll.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i Antatt byggeår / 2011

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap er plassert i leiligheten/entré og er utstyrt med automatsikringer. Det er fremlagt/synlig kursfortegnelse i skapet. Anlegget er kun vurdert ved en forenklet visuell kontroll, da bygningssakkyndig ikke foretar elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

Det ble på befaringen ikke registrert synlige tegn til varmgang, brunsvide merker eller åpenbare termiske skader på synlige deler av sikringsskap, brytere, stikkontakter eller annet tilgjengelig elektrisk utstyr. Det er ikke opplyst om at sikringer løses ut ofte, eller om tidligere brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Merknader: Dokumentasjon på eventuelt el-tilsyn, siste kontroll og samsvarserklæringer for utførte arbeider er ikke fremlagt. Synlige deler av det elektriske anlegget fremstår uten åpenbare termiske skader. Det er registrert noe uoversiktlig/løst plassert svakstrøms-/datautstyr og kabler i nedre del av sikringsskapet. For full vurdering av det elektriske anleggets tilstand anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt egenerklæringsskjema fra selger datert 08.06.2026, boligopplysninger fra forretningsfører, tidligere salgsoppgave, vedtekter, husordensregler, årsmøteprotokoller, arealbekreftelse, reguleringskart og vannskaderapport fra Polygon AS.

Leiligheten er i dag disponert med entré, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og balkong. Tidligere salgsoppgave/plantegning viser en annen romdisponering enn dagens løsning. Det er ikke foretatt full byggesaksrettslig kontroll utover gjennomgang av fremlagt dokumentasjon og visuelle observasjoner på befaringen. Eventuell dokumentasjon på godkjenning av endret planløsning/romdisponering er ikke fremlagt for takstmannen.

Selger opplyser at leiligheten, med unntak av bad, ble totalrenovert våren 2024. Det er videre opplyst at det ble lagt ny parkett i stue og største soverom i mai 2026 som følge av vannsøl. Selger har eid leiligheten siden 2013 og opplyser at boligen hovedsakelig har vært benyttet som pendlerleilighet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

TG2 er satt på grunn av alder på badet/membran og begrenset mulighet for kontroll av skjult tettesjikt. Membran og tettesjikt ligger skjult bak fliser og under gulv, og kan ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep.

Det ble ikke registrert aktive fuktutslag eller synlige tegn til lekkasje ved befaringen. Det ble heller ikke registrert synlige skader ved sluk, rørgjennomføringer eller tilstøtende overflater. Hulltaking ble ikke utført etter ønske fra selger.

Risikoen er at eldre eller skjulte membran-/tettesjiktløsninger kan ha svekkelser som ikke er synlige ved visuell kontroll. Konsekvensen kan være fuktskader i gulv/veggkonstruksjoner dersom tettesjiktet svikter over tid. Videre bruk av badet forutsetter normal aktsomhet, jevnlig renhold av sluk og oppfølging ved tegn til fukt, lukt eller lekkasje.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avviket gjelder manglende/ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC, samt at drensspalte/lekkasjeåpning fra innebygget sistene ikke er tydelig påvist ved visuell kontroll. Eventuell lekkasjeføring fra rør-i-rør fordelerskap til sluk er heller ikke verifisert. Risikoen er at en eventuell lekkasje fra skjulte installasjoner ikke oppdages tidlig, eller at lekkasjevann ikke ledes synlig til sluk. Konsekvensen kan være fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og behov for nærmere kontroll/utbedring. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller synlige fuktskader på tilgjengelige deler ved befaringen.

Takstmannens vurdering ved TG3: